

STUDIO LEGALE

N. 30150/2004R.G.A.C.

TRIBUNALE DI NAPOLI
III SEZIONE CIVILE
Delega ex art. 591 bis c.p.c.



Il g.i. dott. Fulvio Troncone
visti gli atti e i documenti della causa, vista la sentenza non definitiva del 15 maggio
2009, n. 6105/09, con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità dei beni
comuni, non avendo peraltro alcuno dei condividenti fatto richiesta di attribuzione, e
che pertanto può procedersi in tal senso con ordinanza

dispone
la vendita del bene immobile costituito da
in quattro distinti lotti
vista la relazione del c.t.u. Ing. Zagordi

determina
il valore dei beni in comunione nel modo seguente:

8.2 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 52.

Il negozio, descritto al paragrafo 5.2, è attualmente destinato a vendita di generi
alimentari e di carni.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità sita in Napoli alla via
Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350
sub 52, considerata libera da vincoli locativi, è pari a:

$(110 \text{ mq} + 30 \text{ mq} \times 0,50) \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 1,13 = \text{€ } 353.125,00$ ed in
cifra tonda € 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00).

8.3 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 104.

Il locale, descritto al paragrafo 5.3, risultava al momento dei sopralluoghi non
adibito ad alcuna attività.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità sita in Napoli alla via
Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350
sub 104, considerata libera da vincoli locativi, è pari a:

$50 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = \text{€ } 118.750,00$ ed in cifra tonda
€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).

8.4 Negozio in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 105.

Il negozio, descritto al paragrafo 5.4, era stato adibito fino al momento dei
sopralluoghi a vendita di articoli di abbigliamento.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Napoli
alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10
particella 350 sub 105, considerata locata, è pari a:

$\text{€ } 152.250,00 \times 0,90 = \text{€ } 137.025,00$ ed in cifra tonda
€ 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00).

8.5 Autorimessa in Catasto al foglio SEC/10 particella 350 sub 1.

I valori di mercato, reperibili per l'area considerata relativamente ai locali con destinazione di autorimessa liberi da locazione, tenuto conto del bacino di utenza della zona densamente popolata, della notevole richiesta di posti auto nella zona, del tipo di utenza generalmente modesta, si presentano compresi entro i seguenti limiti: da 600,00 euro/mq. a 1.000,00 euro/mq.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via Cardinale Filomarino e riportata in Catasto fabbricati al foglio SEC/10 particella 350 sub 1, considerata locata, è pari a:

€ 490.000,00 x 0,95 = € 465.500,00 ed in cifra tonda
€ 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).

delega

al compimento delle operazioni di vendita il notaio Roberto Chiari con studio in Napoli alla Piazza Leonardo, e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 5.000,00 a carico della massa;

autorizza il delegato a richiedere alle medesime parti ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per i beni non comodamente divisibili;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su uno dei quotidiani Il Mattino, Corriere della Sera e La Repubblica a sua scelta;

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei condividenti;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i. corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c.;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione, da trasmettere al g.i. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

N) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso dei condividenti a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita dell'immobile, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B);

P) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

L'avviso di cui alla lettera O) stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal Tribunale;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione

della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;
- 7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;
- Q) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, su uno dei seguenti quotidiani a sua scelta: Il Mattino, Corriere della Sera e La Repubblica, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;
- R) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- S) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) a N).

In mancanza di aggiudicazione, il g.i. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a S); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.i.

Manda la cancelleria di avvisare il delegato dell'incarico conferitogli.

Rinvia all'udienza del 2/04/2010

Napoli, 29 maggio 2009

Il giudice istruttore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

notari sono trascorsi circa 36 mesi.
L'Avv. Guerino si era occupato delle
richieste dell'Avv. Fucini che ha
sue per ciò che è il celebrando
e le impetrate richieste. L'Avv. Adams
si occupa di quelle che si rinviene al Tribunale
circa l'opportunità di nominare il nuovo
notario - Il 20/1/2011 la causa si pose
al fine di volere ogni apertura procedimentale
all'udienza del 25/1/2011 - È verbale 11

Vicenza del 25.1.2011

Presente per la parte attenta l'Avv.
Fucini che, richiedendo quanto
debito nella precedente udienza, in
abito anche si prometteva di affidare alla
vendita del conferendo esecutiva.

È presente per

[redacted] l'Avv. Guerino Guasco, il
quale si riparte a tutte le parti richieste e al
quanto nel verbale di udienza del 2/1/2011.

Il giudice, non dispone la compensazione

virtuale mancata del Notario Fucini, giacché tale

del 7.9.2010, dispone della vendita ma effettuata da altro

notario al Notario, Dr. De Falco, affluente posto alla vendita

del P. Merquetti il 15.3.2011 per la vendita dell'incanto

13/4/11 Dr. De Falco Dr. De Falco Dr. De Falco