



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE SECONDA**

Il Giudice,
sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 31.05.2016;
visti gli atti e i documenti della causa;
sentite le parti;
rilevato che con sentenza n. 286/2014 emessa dal Tribunale di Napoli Sezione Seconda in data 9.01.2014 veniva dichiarato non comodamente divisibile il bene oggetto di causa;
ritenuto che le parti, nonostante i numerosi rinvii a tal fine concessi, non addivenivano ad una composizione bonaria della lite;
che, pertanto, vada disposta la vendita dei beni oggetto di causa ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c., alla luce delle modifiche normative introdotte con il DL n. 83/15, conv. in L. n. 132/15;
rilevato che è, altresì, opportuno che parte attrice fornisca al Notaio delegato, ove non già presente in atti, prova della regolare trascrizione della domanda di divisione giudiziale;

DISPONE

la vendita, in un unico lotto, del bene costituito dall'immobile sito nel comune di Anacapri (NA) loc. La Guardia riportato nel Catasto Terreni del Comune di Anacapri al foglio 3 p.lle nn. 450 - 451 - 452 ed al foglio 5 p.lle nn. 241-324-331-334- 189- 214 - 423 (meglio descritto nella relazione peritale in atti);
vista la relazione del c.t.u ing. Luca Basile depositata il 27.09.2010, ai cui contenuti integralmente si rinvia,
vista sentenza n. 286/2014 emessa dal Tribunale di Napoli Sezione Seconda in data 9.01.2014

DETERMINA

il valore del bene in comunione in complessivi € **4.970.000,00**;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il Notaio Dr. Silvana Fabrocini con studio in Napoli alla via Duomo n. 348 e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.500,00 a carico di tutte le parti, in misura uguale ed in solido tra loro:

DISPONE

- che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **120 giorni** dalla data della presente ordinanza;
- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;
- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

DISPONE

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
 - che la cauzione depositata dall'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli; 2) Unicredit; 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;
 - che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Napoli, procedimento n.28040/2004 RGAC;
 - che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;
 - che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato come sopra;
 - che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
 - che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI;**
- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):**

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).
In particolare, devono essere indicati:
 - per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
 - per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;
3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto.
In particolare, devono essere indicati:
 - lo stato di occupazione del lotto;
 - eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
 - lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
4. CONSIDERAZIONI FINALI.

Sotto quest'ultimo profilo il professionista delegato avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile: ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.: ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DISPONE

altresi che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Notaio Delegato;

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle

imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli, procedimento n. 28040/2004 RGAC per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al

primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedimento n. 28040/2004 RGAC.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedimento n. 28040/2004 RGAC per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalenapoli.it;
2. Invio **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul seguente quotidiano: Il Mattino, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal giudice.

DELEGA

altresi il Notaio delegato per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti.

Entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al

giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Napoli della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

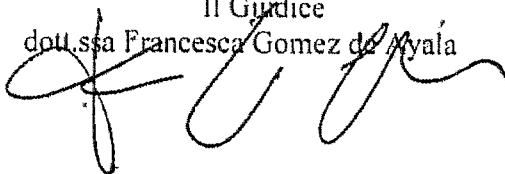
Dispone che il Notaio delegato provveda a depositare agli atti del presente fascicolo copia di tutti gli atti e verbali dallo stesso redatti nell'esecuzione del presente incarico nonché a rendicontare e documentare le spese correlate agli adempimenti richiesti.

Rinvia la causa in prosieguo, al fine di verificare l'esito della vendita come dinanzi disposta, all'udienza del 27.06.2017 ore 09.00.

Si comunichi alle parti ed al Notaio delegato.

Napoli, li 28.06.2016

Il Giudice
dott.ssa Francesca Gomez de Ayala





TRIBUNALE DI NAPOLI
SECONDA SEZIONE CIVILE

(provvedimento reso fuori udienza secondo le modalità previste dall'art. 83, comma settimo, lettera h), DL 18/2020)

il giudice,

visto l'art. 83 comma 7 lett. h) del D.L. 17.3.2020, n. 18;

viste le linee guida per la fissazione e trattazione delle udienze civili adottate dal Presidente del Tribunale di Napoli e le relative misure organizzative;

considerato che, per il procedimento in esame, si è fatto ricorso alla modalità della trattazione scritta con decreto del 19.05.2020 ritualmente comunicato alle parti;

viste le note prodotte dalle parti;

preso atto che le parti, nonostante i numerosi rinvii richiesti in tal senso, non sono addivenute ad un accordo bonario della lite, come dalle stesse più volte prospettato nel corso del giudizio;

ritenuto, pertanto, necessario dare seguito alle operazioni di vendita dei beni come già disposto con precedente ordinanza emessa da questo Tribunale in data del 28.06.2016 e depositata in data 6.07.2016;

considerato che, come rappresentato dalle parti e confermato da informazioni assunte dalla Cancelleria, il Notaio Silvana Fabrocini, delegato alla vendita dei beni con la predetta ordinanza, risulta attualmente in pensione e che, pertanto, appare necessario delegare le operazioni di vendita ad altro professionista;

rilevato che le particelle nn. 189, 214 e 423 (ricomprese nei beni oggetto della ordinanza di vendita) risultano gravate da livello in favore del Comune di Anacapri, circostanza di cui dovrà tenere conto il professionista delegato nelle operazioni di vendita, determinando, ove possibile e ritenuto necessario ai fini delle operazioni, il valore dell'affrancazione ed, in ogni caso, procedendo alla vendita degli altri cespiti in piena proprietà delle parti, indicati nella predetta ordinanza di vendita ed oggetto specifico della domanda giudiziale di divisione azionata nel presente procedimento;

che, alla luce delle osservazioni delle parti e di una più approfondita valutazione degli atti di causa, appare opportuno revocare l'ordinanza resa da questo Tribunale in data 17-24.03.2017, non ritenendosi, allo stato, necessaria l'integrazione peritale ivi



disposta, salva ogni diversa determinazione nel corso dell'espletamento della procedura di vendita;

ritenuto opportuno che il Custode giudiziario nominato relazioni sullo stato attuale della misura cautelare in atto, anche in merito alla posizione della Rusciano Costruzioni srl intervenuta nel giudizio;

riservando all'esito delle operazioni di vendita ogni valutazione in merito alla ammissibilità dell'intervento spiegato da Rusciano Costruzioni srl nell'ambito del presente procedimento;

PQM

Dispone riprendersi le operazioni di vendita dei beni come da ordinanza emessa da questo Tribunale in data 28.06.2016 e depositata in data 6.07.2016;

delega per le operazioni di vendita, in sostituzione del Notaio Silvana Fabrocini, l'avv.to Gloria Ronco, al quale assegna a titolo di fondo spese la somma di € 2.500,00 a carico delle parti in solido;

revoca l'ordinanza resa da questo Tribunale in data 17-24.03.2017;

invita il Custode giudiziario a depositare breve relazione in merito allo stato attuale della procedura cautelare nel termine di giorni 60 dalla comunicazione della presente ordinanza;

rinvia all'udienza del **30.03.2021 ore rito** al fine di verificare lo stato della procedura di vendita, riservando in quella sede ogni ulteriore provvedimento.

Si comunichi alle parti ed al delegato.

Napoli, li 29.07.2020

Il Giudice

dott.ssa Francesca Gomez de Ayala



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE SECONDA

Udienza del 25/11/2022

Sono presente gli avv.ti Caterina Orditura e Giovanni Ciappa nell'interesse delle parti i quali rilevato che la vendita è andata deserta e considerato che la pubblicità è stata eseguita su un solo sito internet oltre che sul PVP e sul quotidiano, chiedono a parziale modifica dell'ordinanza di vendita che sia fissata nuova vendita allo stesso presso di quella andata deserta con ulteriore pubblicità sui siti: wwwasteannunci.it, wwwastalegale.net, wwwcasa.it, [www.idealista .it](http://www.idealista.it) e www.bakeca.it, cui provvede Astegiudiziarie, nonché escludere la pubblicità sul quotidiano sostituendo questo con altra pubblicità su riviste specializzate come Villa e Casali, che ha già offerto un preventivo al Custode Giudiziario di € 500,00 + IVA per la mezza pagino ovvero 800,00 per la pagina intera.

Tanto al fine di dare maggiore visibilità alla vendita anche con pubblicazioni di fotografie a colori e/o in formato .jpg

E' altresì presente il Custode Giudiziario dr. Marcello Parlato il quale chiede l'autorizzazione al deposito nel fascicolo del procedimento delle foto rappresentanti il cespite alla data dell'ultimo sopralluogo che è stato effettuato circa un anno fa, anticipandone l'invio al Delegato alla vendita.

Le parti nulla osservano.

E' infine presente la dott. ssa Giovanna Ciminelli ai fini della pratica forense.

Il Giudice

Autorizza il Custode Giudiziario al deposito nel fascicolo di ufficio del materiale fotografico in suo possesso e ritenuto necessario acquisire

anche il parere del delegato alla vendita su quanto richiesto dalle parti **rinvia** a tal fine all'udienza del **6.12.2022 ore 11,00**

Manda la cancelleria di dare avviso al delegato

E' verbale

Il Giudice

dott.ssa Francesca Gomez de Ayala

28040/ 2004

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE SECONDA

Udienza del 14/04/2023

E' presente l'avv.to Caterina Orditura per parte attrice, la quale aderisce all'istanza con riferimento alla pubblicità ed al ribasso di un quarto per la prossima vendita chiedendo valutarsi ribassi inferiori ad un quarto per le vendite successive.

E' altresì presente l'avv.to Alessandro Esposito per parte intervenuta Rusciano Costruzioni nonché per parte convenuta Gargiulo Livio per delega dell'avv.to Ciappa, il quale aderisce all'istanza del delegato;

E' presente il professionista Delegato avv.to Ronco che su riporta all'istanza depositata in data 23.03.2023 di cui chiede l'integrale accoglimento.

Il Giudice

autorizza la prosecuzione della vendita come richiesto dal delegato disponendosi che il primo ribasso venga effettuato nei termini di $\frac{1}{4}$ come disposto nella ordinanza di vendita e che in caso di esito negativo i due successivi tentativi di vendita vengano espletati con il ribasso di $\frac{1}{5}$ e **rinvia** all'udienza del **9.02.2024 ore 9,00**

E' verbale

Il Giudice

dott.ssa Francesca Gomez de Ayala

