



Nr. 1996/2007 R.G.

TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE CIVILE
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Il Giudice

sciogliendo la riserva che precede;

letti gli atti ed esaminata la documentazione;

viste la sentenza n. 1089/2019 depositata il 6/8.5.2019 e l'ordinanza emessa in pari data;

vista altresì la documentazione depositata dagli attori, attestante l'avvenuta regolarizzazione degli immobili oggetto di comunione ereditaria, dei quali il CTU ha accertato l'indivisibilità, e dei quali va disposta la vendita, siti in Barletta alla via Solferino n. 22, piano primo e piano interrato;

ritenuto che sia necessario procedere alla vendita dei detti immobili oggetto di divisione onde provvedere alla ripartizione del ricavato tra le parti;

considerato che l'art. 788 c.p.c. richiama per lo scioglimento delle comunioni gli artt. 569 e segg. c.p.c. in materia di vendita nei procedimenti di espropriazione immobiliare e pertanto, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente, la vendita può autorizzarsi delegandone le relative operazioni ad un professionista ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

rilevato che ai sensi dell'art. 569, comma terzo, c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 69, recante *"disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali"* il Giudice con l'ordinanza di vendita *"stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*;

rilevato che ai sensi dell'art. 5, quinto comma, D.L. n. 59/2016 (convertito nella Legge n. 119/2016) la vendita con modalità telematiche si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 bis del citato D.L.";

considerato che la nuova disciplina non è pacificamente suscettibile di applicazione ai giudizi di divisione ereditaria, ancor più se di risalente iscrizione a ruolo, come il presente, ben anteriore all'entrata in vigore della citata novella;

AUTORIZZA

la vendita dei seguenti immobili caduti in successione, meglio descritto nella relazione del CTU arch. Francesca Mele, depositata il 4.6.2014, e nella documentazione successivamente depositata dagli attori, relativa alla sanatoria ed alla regolarizzazione catastale degli stessi immobili:

- 1) appartamento situato in Barletta alla via Solferino n. 22, piano primo, con annesso lastrico solare, contraddistinto in Catasto Fabbricati Comune di Barletta al fg. 127, p.lla 571, subalterno 2, categoria A/4, classe 2;
- 2) locale in piano terra con annesso celliere in piano interrato situato in Barletta alla via Solferino n. 22, piano terra, contraddistinto in Catasto Fabbricati Comune di Barletta al fg. 127, p.lla 571, subalterno 1, categoria C/2, classe 1;

al valore di stima indicato, per i predetti immobili, nella predetta relazione del c.t.u. arc. Francesca Mele

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA A

Avv. Stefania De Benedictis, con studio in Andria alla via Carafa n. 9

la quale espletterà l'incarico entro il termine di **mesi 12**, salve proroghe (che saranno concesse solo in casi particolari, previa tempestiva comunicazione delle ragioni ostative al rispetto del termine), termine decorrente dalla comunicazione o presa visione della delega;

DISPONE

che la vendita dovrà avvenire sempre senza incanto;

DISPONE

che l'attività delegata, da documentare con apposito verbale, abbia luogo alle

condizioni e con le modalità di seguito indicate (ferme per quanto non diversamente disposto le disposizioni processuali in materia come modificate dal d.l. 83/2015, convertito nella legge 132/2015);

1) **Acconto spese.** Viene assegnata al professionista delegato, in via di anticipazione, la somma di euro 1.200,00 a titolo di fondo spese, ponendosi il relativo pagamento a carico di tutte le parti in solido tra loro;

2) **Verifiche preliminari.**

Il professionista delegato verificherà nuovamente la documentazione ipocatastale nonché l'effettivo compimento degli avvisi di legge;

3) **Avviso di vendita.** Il professionista redigerà avviso di vendita contenente:

a. gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c.;

b. il valore base determinato a norma dell'art. 591 bis n. 1 c.p.c.

c. l'offerta minima che, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta (e quindi per semplificare, deve essere almeno pari al 75% del valore base);

d. l'indicazione della destinazione urbanistica e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata, con espresso avvertimento, in mancanza, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita;

e. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco sarà disponibile presso il professionista delegato e presso la Cancelleria del Tribunale;

f. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà entro un termine, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni, decorrente dalla data in cui gli verrà comunicata la presente ordinanza) entro cui possono essere presentate offerte d'acquisto, con l'avvertenza che il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza di tale termine di presentazione avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse. In caso di delega per più procedure, il professionista avrà cura di fissare per lo stesso giorno la presentazione delle offerte senza incanto per almeno due procedure, in modo da non consentire che con il deposito dell'offerta sia identificata in modo certo

la procedura a cui la stessa si riferisce.

g. l'indicazione del luogo in cui verranno svolte le attività delegate, con avvertimento che in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni sulla procedura;

4) **Pubblicità dell'avviso.** Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, il professionista pubblicherà l'avviso con le seguenti modalità:

- a. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. affissione di n.20 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni;
- c. pubblicazione per estratto, per una sola volta, su quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co.3 c.p.c.;
- d. pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza per esteso e alla relazione di stima, su uno dei seguenti siti internet: astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it.

Nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti delle date dei due tentativi di vendita mediante raccomandata A/R o PEC.

5) **Offerte nella vendita senza incanto.** a) L'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co.3 c.p.c., dovrà essere presentata, nel luogo e nel termine indicati dal professionista delegato, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa, all'esterno della quale dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte, il nome del professionista delegato nonché il nome (previa identificazione) di colui che materialmente deposita la busta; quindi il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro data della vendita e nominativo del presentatore ed orario di ricezione della busta; b) L'offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge). In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa

- autorizzazione del giudice tutelare; b.2) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b. 3) offerta, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base; b.4) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 6) **Cauzione nella vendita senza incanto.** Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto;
- 7) **Inefficacia dell'offerta.** Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 6).
- 8) **Esame delle offerte.** L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso lo studio del delegato avv. Stefania De Benedictis in Andria alla via Carafa n. 9, il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista. Sarà onere delle parti e comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.
- 9) **MODALITA' DI DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**
- 9.a) UNICA OFFERTA
- Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta.
- In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr. 12.
- Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà – dandone adeguata motivazione - che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 12.

9.b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto 12.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In definitiva, tenuto conto dell'obiettivo finale, di conseguire il prezzo più alto possibile, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

10) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), nelle forme indicate dal professionista delegato e nelle mani di quest'ultimo, che provvederà a depositare le somme su libretto bancario o postale a lui intestato con indicazione sussidiaria della causa. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

11) Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo

spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico del debitore. Il professionista delegato verserà tale importo su libretto nominativo a lui intestato con indicazione sussidiaria del numero di causa, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

- 12) **Istanza di assegnazione.** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 13) **Esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto:** In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà decidere di fissare un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte *ex art.* 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto indicando il valore base d'asta in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e l'offerta minima, che non potrà essere inferiore ad un quarto del valore base d'asta, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento.
- 14) **Redazione di bozza del decreto di trasferimento.** Il professionista delegato, entro quindici giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, predisporrà bozza del decreto di trasferimento, che trasmetterà per la sottoscrizione al G.I., unitamente all'avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata e, ove previsto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. In caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.I.
- 15) **Formalità successive al trasferimento.** Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.I., provvederà ad eseguire gli adempimenti di cui all'art. 591 *bis* co.2 n.11 c.p.c., prelevando dal libretto a lui intestato, salva restituzione dell'eventuale differenza attiva, specificatamente dalle somme versate a titolo di fondo spese, le somme

necessarie al pagamento delle imposte, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento nonchè dalle somme ricevute a titolo di versamento del prezzo, gli importi necessari alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramento anche successive, salva l'ipotesi di assunzione del debito *ex art. 508 c.p.c.* (che il professionista è delegato ad autorizzare). Al fine dell'esatta esecuzione delle suddette attività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare le visure già in atti.

- 16) **Progetto di distribuzione.** Una volta provveduto agli adempimenti di cui al punto precedente, il professionista presenterà istanza di liquidazione dei propri compensi e predisporrà, entro trenta giorni dalla comunicazione del decreto di pagamento, il progetto di distribuzione che depositerà in Cancelleria per la successiva approvazione.
- 17) Il professionista delegato potrà provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.I. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

FISSA

per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del **27 giugno 2022 ore 9,10.**

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti e al professionista delegato.

Trani, 17 giugno 2021

Il G.I.

Dott.ssa Maristella Sardone