



TRIBUNALE DI TARANTO
Prima Sezione Civile

IL GIUDICE ISTRUTTORE

- rilevato che la [REDACTED] ha chiesto lo scioglimento della comunione tra essa attrice e il coniuge separato [REDACTED] relativamente al seguente bene immobile: appartamento sito in Taranto alla via Carlo Emilio Gadda n. 3 piano T-S1 in Catasto di Taranto al foglio 310 particella 869, sub 1, con pertinenza (box);
- all'esito della CTU, fallito ogni tentativo di bonario componimento della controversia, va disposta la vendita del suddetto bene immobile, con successiva rimessione sul ruolo della causa per il prosieguo;
- ritenuto che la vendita del bene comune è idonea ad assicurare una equa, effettiva e concreta ripartizione tra i comproprietari del ricavato, ricorrendo l'ipotesi di cui all'art. 720 c.c. trattandosi di bene "non comodamente divisibile", ossia di bene la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione ed la menomazione della loro funzionalità o del loro valore economico, secondo quanto accertato dal CTU Geom. Natoli nella relazione di consulenza depositata in data 07.06.2023, cui si fa integrale rinvio;
- rilevato che è pertanto necessario procedere nelle forme di cui agli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;

DETERMINA

il prezzo base del bene immobile da porre in vendita nella misura di € 372.812,00;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio civile con modalità telematica asincrona;

NOMINA

per il compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., l'Avv. Mariateresa Macripò;

FISSA

il termine di 12 (dodici) mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle attività di vendita delegate;
dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine sopra indicato, il professionista informi il giudice, con riserva di proroga;

DETERMINA

in € 1.000,00 il fondo spese che i comproprietari dovranno versare, in solido tra loro, a titolo di anticipazione dei costi di giudizio al professionista delegato per il pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita (pagamento che sarà effettuato a cura del delegato, salva la fatturazione intestata a colui che ha effettuato il deposito) e salva l'eventuale e successiva integrazione di tale importo, disposta dal Giudice su istanza del professionista delegato, qualora tali somme dovessero risultare insufficienti per la pubblicazione dei successivi avvisi di vendita;

tali importi dovranno essere versati nel termine di 30 giorni dalla comunicazione sulle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla causa civile che il delegato avrà cura di aprire e comunicare a tutte le parti del giudizio a mezzo PEC.

CONFERISCE

al predetto professionista, quale delegato all'espletamento delle operazioni di vendita, i seguenti compiti, disponendo che provveda alle seguenti:

ATTIVITA' PRELIMINARI

1. al controllo della titolarità in capo ai comproprietari dei diritti rea i oggetto di causa, sulla base della documentazione ipo-catastale che acquisirà a spese delle parti del giudizio e della relazione dell'esperto di cui potrà avvalersi come collaboratore e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra beni comuni e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il delegato verificherà inoltre che il contraddittorio sia stato già correttamente instaurato nei confronti di tutti i creditori iscritti (in caso contrario ne informerà tempestivamente il giudice);
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985, utilizzando la CTU già disposta o effettuando autonomi accertamenti;
3. a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 co. 1) c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dal CTU; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere di discostarsi dal valore come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare apposita nota al Giudice evidenziando le ragioni per le quali intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;
4. aprire apposito conto corrente presso BNL Ag. 3 di Taranto, intestato a "causa civile Giudice Div. n. 423/2012 R.G." presso il Tribunale di Taranto, con autorizzazione – in favore dello stesso professionista delegato – allo svolgimento delle operazioni di addebito e di accredito, sia allo sportello che per via telematica (servizio di home banking); il delegato provvederà a dare comunicazione dell'apertura del conto al Giudice Istruttore (con indicazione delle coordinate bancarie di riferimento), trasmettendo trimestralmente l'estratto conto, fino alla chiusura dello stesso, che avverrà – previa autorizzazione del Giudice – all'esito della distribuzione delle somme in favore degli aventi diritto, ovvero in ogni altro caso di estinzione della causa.
5. a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato dovrà fissare termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'apertura del conto corrente di cui sopra per la presentazione delle offerte di acquisto ed a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui sopra l'inizio della gara con le modalità di seguito indicate;

Il professionista delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, depositandolo nel fascicolo telematico.

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il professionista delegato dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata da foto e planimetrie, affinché la società provveda ad inserire il bene nella "vetrina Immobiliare Permanente", tramite il servizio "Rete Aste".

PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

- A) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;



L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@p.giustizia@guest.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata l'riceva completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 20 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 539 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro i 2 giorni successivi.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; nel corso dell'asta ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo determinato in € 2.000,00.

In fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nella data e nell'ora indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita e terminerà alle ore 16,00 del secondo giorno successivo a quello di apertura (ad es. se la gara ha inizio il giorno 1 si concluderà il giorno 3).

Sia la data di inizio che quella di chiusura dovranno coincidere con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) e con esclusione del sabato (pertanto, se il secondo giorno successivo a quello di apertura dovesse cadere di sabato o in un giorno festivo, la gara sarà automaticamente prolungata fino alle ore 16,00 del giorno non festivo immediatamente successivo).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine sopra indicato la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può far luogo ad alcuna doghanza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla chiusura della gara, anche a seguito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% (o in caso di trasferimento di terreni al 20%) del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad € 2.500,00: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

**PREDISPOSIZIONE BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ATTIVITA' SUCCESSIVE
ALLA SUA EMISSIONE**

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il professionista delegato dovrà predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, anche avvalendosi, limitatamente alle formalità successive alla trascrizione del pignoramento, dell'opera di ausiliari, depositandola sia in formato pdf in PCT sia in formato .doc all'indirizzo mail della cancelleria.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, ipoteche, sequestri conservativi), se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegate le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità nonché l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato degli importi relativi al saldo del prezzo e al deposito per spese.

Il professionista delegato provvederà, anche avvalendosi dell'opera di ausiliari, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, ad effettuare - se del caso - la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

All'esito, provvederà a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento.

RENZIA

la causa all'udienza del 20 giugno 2024, ore 9,30, al fine di verificare lo stato del procedimento.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti e al professionista delegato Avv. Mariateresa Macripò.

Taranto, lì 20.09.2023.

Il Giudice Istruttore (dott. S. D'Errico)



Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.aitelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Nello stesso termine di due giorni, il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarlo agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al Giudice, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c. nella formulazione previgente le modifiche apportate dal D.L. n.135/18 come convertito dalla L.n.12/19, ove applicabile, ovvero, per le procedure iscritte a ruolo dal 13.2.2019, nella formulazione vigente dopo le modifiche apportate dalla normativa citata, salvo l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non rilasci apposita dichiarazione scritta con la quale esoneri gli organi della procedura dal dare corso a tali operazioni.

Il professionista delegato provvederà – altresì – a:

- ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un Pubblico Ufficiale;

- dare tempestivo avviso al Giudice dell'eventuale omesso versamento del saldo prezzo e delle spese nel termine fissato, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176– 177 disp. att. c.p.c.;

- a fissare, in quest'ultimo caso, una nuova gara al prezzo base del precedente esperimento di vendita, fissando per la cauzione, un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto.

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto a le condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare nuove operazioni di vendita con le modalità di cui sopra almeno **2 esperimenti di vendita** nel corso del termine concesso e procedendo – per ogni tentativo successivo al primo – a ribassare il prezzo base di **un quarto** rispetto a quello fissato per l'esperimento di vendita immediatamente precedente.

- in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita, il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione (eventualmente congiunta con il custode, se diverso dal delegato), contenente le seguenti informazioni: 1) descrizione del lotto; 2) cronistoria dei tentativi di vendita espletati; 3) stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; 4) eventuali mutamenti intervenuti *medio tempore*; 5) stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; 6) assenza ed presenza di richieste di visita da parte di potenziali offerenti; 7) opportunità di una diversa formulazione dei lotti; 8) considerazioni finali, nelle quali dovrà essere segnalata ogni informazione utile a determinare le cause della mancata vendita, quali a titolo esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte dell'esperto; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile, fattori esterni (quali immobile ubicato in aree depresse ed degradate).

In ogni caso il delegato dovrà trasmettere una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni 6 (sei) mesi (con la precisazione che le relazioni periodiche dovranno essere trasmesse anche successivamente all'aggiudicazione del bene e sino al momento in cui il delegato alla vendita, dopo aver provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e al pagamento dei relativi oneri, abbia inviato al Giudice l'istanza con la quale – a conclusione delle attività delegate – comunichi la necessità di fissare l'udienza per il prosieguo del giudizio).

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal professionista delegato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione**.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento poste a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte catastali e ipotecarie e spese e compensi del visurista occorrenti alla trascrizione del decreto e voltura catastale, oltre al 50% del compenso spettante al delegato, comprensivo di rimborso forfettario, cap ed iva, per la fase di trasferimento del bene).