



TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Sezione Civile

ORDINANZA

Il Giudice dott. Claudio Di Giacinto

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23.2.2023;

letti gli atti ed i documenti di causa;

rilevato preliminarmente che il Fallimento attore ha richiesto la divisione giudiziale degli immobili meglio specificati nell'atto introduttivo e che le altre parti non si sono opposte alla divisione medesima, onde occorre disporre con ordinanza in tal senso, ai sensi dell'art. 785 cod. civ;

premessi che la duplice ctu svolta in corso di causa ha accertato: a) che sui beni immobili oggetto di causa le quote di titolarità sono così ripartite: $\frac{1}{2}$ [redacted] $\frac{1}{2}$ [redacted]; diritto di abitazione della sig. [redacted] sulla quota di [redacted] b) che il compendio ereditario non è comodamente divisibile; c) che, sul piano edilizio, "il fabbricato oggetto di stima

concorda con la planimetria contenuta nell'elaborato grafico allegato all'ultima concessione, fatta eccezione per l'assenza di una parete divisoria tra l'ingresso ed il tinello, al piano terra, e per la modifica della porta del bagno che della camera da letto è stata spostata nel tramezzo del disimpegno, al piano primo", indicando, ai fini della Regolarizzazione urbanistica/edilizia attraverso la presentazione di una SCIA Edilizia in Sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001 presso il Comune di Notaresco e relativo aggiornamento della planimetria catastale, costi stimati pari ad un totale di 3.677,90 Euro, comprensivi di sanzioni, spese tecniche e oneri amministrativi, fiscali e previdenziali;

rilevato che, ai sensi del più recente orientamento giurisprudenziale, al quale il Tribunale intende aderire, "in forza delle disposizioni eccettive di cui all'art. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c. d. "endoesecutiva o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c. d. "endoconcorsuale") è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47" (Cass. Civ. Sez. U., sent. num. 25021/2019);



rilevato, dunque, che in forza delle menzionate disposizioni, da ritenersi applicabili al caso di specie, esclusa la nullità predetta, *“L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”* (art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e, nei medesimi termini, in relazione alla domanda di sanatoria, l’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985);

ritenuto, dunque, che accertata la non comoda divisibilità in natura dei beni oggetto della domanda di divisione, occorra disporsene la vendita, con delega delle operazioni ad un notaio ex artt. 786-788 c.p.c., non dovendo procedersi con sentenza in assenza di esplicite contestazioni in ordine alla necessità di procedere alla vendita stessa (cfr. verbale ud. 31.10.2019);

rilevato che nelle condizioni di vendita si dovrà dar conto della sussistenza del diritto di abitazione, nonché della necessità di procedere alla sanatoria edilizia del bene, i cui rispettivi valore e costo, nella misura stimati dal ctu, saranno detratti dal prezzo a base d’asta;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati con le forme previste dall’art. 591 bis e con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e; in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

invitato il Notaio Delegato a procedere con la massima speditezza, attesa la risalente anzianità della controversia e la necessità di definirla con urgenza, sulla base dei recenti piani di smaltimento dell’arretrato predisposti dal Capo dell’Ufficio Giudiziario

letti gli artt. 569, comma III, et 788 c.p.c.;

P.Q.M.

1) Dichiaro il diritto dell’attore di procedere allo scioglimento della comunione sui beni oggetto di causa – siti in Notaresco e identificati al Catasto Fabbricati al foglio n.29, part. 511 e al catasto Terrani al foglio n.29, part.lle 512, 513 e 531 - in contitolarità per $\frac{1}{2}$ ciascuno con il convenuto _____, con il diritto di abitazione della sig.ra _____ sulla quota di titolarità di quest’ultimo;

2) Dispone procedersi alla vendita senza incanto dei beni oggetto di divisione, nella consistenza indicata nelle consulenze depositate dall’ing. Rodolfo Odoardo in data 28.5.2015 e 2.11.2021, che devono essere consultate dall’offerente e che sono da intendersi qui interamente richiamate e trascritte, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene;

3) detta, in relazione alla vendita dei suddetti beni, le seguenti determinazioni:



D) DISPONE che la vendita avverrà per lotti così di seguito specificati:

- **LOTTO 1** delle ctii: immobile iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Notaresco, al foglio n.29, part. 511; con annessa corte, individuata al foglio n.29, part. 512 – 513; gravati dal diritto di abitazione sulla quota pari al 50% del sig. , al prezzo base di € 148.000, così determinato muovendo dal valore di mercato di euro 190.000,00, detratto il valore del diritto di abitazione (euro 28.000,00, tenendo conto dell'età della titolare del diritto reale, di anni 91);
- **LOTTO 2** della relazione peritale: immobile iscritto al Catasto terreni del Comune di Notaresco, al foglio n.29, part. 531, al prezzo base di euro 93.000,00

II) DELEGA per il compimento delle operazioni di vendita il Professionista **Notaio Simona BAVA** con studio in Roseto Degli Abruzzi , in P.zza della Libertà 12 , il quale dovrà procedere alla vendita senza incanto esclusivamente per via telematica (come da apposita specificazione da inserire nell'avviso di vendita), con esaurimento dell'intero incarico nel termine massimo di 12 mesi dalla comunicazione della delega (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata). Il Delegato dovrà preliminarmente estrarre le risultanze delle visure catastali nonché delle visure dei registri immobiliari con riferimento alle iscrizioni e alle trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda di divisione, avendo cura di darne avviso al giudice in caso di riscontro di formalità pregiudizievoli.

III) DISPONE a carico di tutte le parti costituite, in solido, il pagamento della somma di € 3.000,00, a titolo di fondo spese da versarsi - entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - a mezzo bonifico diretto sul conto corrente che il Professionista Delegato è tenuto ad aprire a nome della procedura e con vincolo all'ordine del Giudice. Inoltre le parti costituite, in solido, sono tenute altresì a versare per ogni tentativo di vendita successivo al primo la somma di € 1.200,00 su richiesta diretta da parte del Delegato. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al Giudice al fine di consentirgli di valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione della procedura. Il Delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c bancario intestato alla procedura e versate a qualsiasi titolo.

III) DISPONE che il Professionista Delegato svolga le operazioni relative alla vendita secondo le modalità di seguito specificate, avendo presente che il termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. è fissato in giorni 90 dalla comunicazione della presente ordinanza:

Avviso di vendita

- a) L'avviso dovrà indicare espressamente che la vendita avviene senza incanto e con modalità telematica asincrona a mente dell'art. 24 del D.M. 32/2015;
- b) L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma www.astetelematiche.it;
- c) La data di vendita dovrà essere individuata necessariamente nel giorno successivo a quello di scadenza per la presentazione delle offerte, e si dovrà provvedere a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza;



- d) Sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelamatiche.it;
- e) Si indicheranno le coordinate (codice IBAN) del conto corrente bancario intestato alla procedura, su cui saranno versate le cauzioni, il saldo prezzo ed ogni altra somma della procedura, come anche in seguito specificato. Il conto corrente bancario dovrà essere aperto con servizio di home banking di sola visibilità per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;
- f) Si informerà che negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Teramo, è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Teramo.
- g) Per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla consulenza tecnica in atti;
- h) Il prezzo-base di ciascun lotto sarà quello già indicato *supra* nel presente provvedimento e così determinato avendo riguardo al valore di mercato stabilito nella consulenza tecnica di stima;
- i) Il Delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita la presenza o meno di eventuali formalità pregiudizievoli sui beni (pignoramenti, ipoteche e altri vincoli) e dovrà espressamente precisare che il Giudice, con il decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, **non** potrà ordinare la cancellazione per l'inapplicabilità del disposto di cui all'art. 586 c.p.c. alle vendite di immobili effettuate nell'ambito dello scioglimento di comunioni;
- j) L'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571, comma II, c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato;
- k) Si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo;

Pubblicità

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti:

- a) Preliminarmente, poiché la vendita con modalità telematiche prevede la necessità di effettuare il previo versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), a detto adempimento dovrà provvedere il Professionista Delegato almeno 75 giorni prima della vendita (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"). All'esito, il Professionista Delegato estrarrà copia della ricevuta telematica (RT) in formato *xml* che attesta il pagamento del contributo, e la consegnerà almeno settanta giorni prima della data della vendita ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che provvederà alla pubblicazione sul portale;
- b) Almeno settanta giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà direttamente allo staff della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente presso il Tribunale di Teramo la pubblicazione della vendita sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.teramo.it e sul sito distrettuale www.giustizia.abruzzo.it la cui gestione tecnica è affidata alla società. La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti. Il Professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.astegiudiziarie.it, nella sezione "Modalità di pubblicazione" ("modulo di pubblicazione su internet"), che consegnerà unitamente all'avviso di vendita, allo staff della società presente presso il Tribunale. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata a cura di Aste Giudiziarie almeno 60 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista incaricato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo alla email inviata dallo staff di Astegiudiziarie.it all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato. Ogni pagamento da parte del Professionista Delegato dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale



avente i requisiti di cui all'art. 490, comma III, c.p.c., a cura di soggetto professionale operante sul mercato che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile oggetto di vendita;

- d) I soggetti incaricati della pubblicità della vendita ne daranno corso solo previo pagamento dell'importo dovuto.

Offerte di acquisto

- a) Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it;
- b) 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta 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 (N.B.: 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. n. 32/2015);
- d) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà contenere quanto previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovverosia:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - la descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario 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 suddetto 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;
- e) Inoltre, quanto all'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, comma II, D.M. 26.2.2015 n. 32;
 - 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei 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, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, 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, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- f) 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;
 - l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- g) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Il bonifico, con causale "*Proc. Divisione Giudiziale n.R.G. 4095/2013 , lotto n. , versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- h) L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" presente sul sito "pst.giustizia.it";
- i) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato sopra indicato.

Esame delle offerte

- a) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica;



- b) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- c) All'udienza, il Professionista Delegato:
- verificherà la validità delle offerte;
 - verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
 - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- d) I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 di prolungamento;
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti;
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario;
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
 - 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e 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 e/o SMS non



invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;

- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- h) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo ed il terzo tentativo di 1/4 rispetto a quello della precedente vendita deserta;
- i) in caso di aggiudicazione il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escludendo il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita;
- j) Dopo l'inutile esperimento di 3 tentativi di vendita senza incanto, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate;
- k) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali, provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591-bis, comma III, c.p.c., e farà riferimento a quanto previsto dal D.M. 32/2015.

Somme di denaro a disposizione della procedura

- a) Il Professionista Delegato, ove non vi abbia già provveduto, deve aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico delle parti, salvo rendiconto. Il Delegato invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso;
- b) Il conto corrente bancario dovrà essere aperto con servizio di home banking di sola visibilità per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;
- c) Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato:
 - a girare per l'incasso e a versare sul suddetto conto vincolato gli assegni circolari intestati alla procedura esecutiva che gli saranno eventualmente consegnati (a titolo di saldo del prezzo di aggiudicazione e/o per altre legittime incombenze);
 - a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; diritti; contributi; bolli; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione;

IV. DISPONE che, esaurita la vendita dei beni, il Professionista:

- a) predisponga, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, la minuta del decreto di trasferimento, nonché depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto conto aggiornato del conto intestato alla procedura; 3) le visure ipotecarie aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure di cui all'art. 567 c.p.c.); 4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando la somma da questo versata separatamente a titolo di fondo spese, richiedendo autorizzazione al Giudice per l'eventuale restituzione in favore dell'aggiudicatario;
- b) avendo riguardo alle disposizioni di cui all'art. 179-bis disp. att. c.p.c., depositi l'istanza di liquidazione del solo compenso a carico della procedura (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; le istanze evidenzieranno, riportandole in distinti prospetti riepilogativi conclusivi: 1) quella riguardante gli oneri a carico della procedura, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista delegato e quelle per l'eventuale attività di custodia, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e il saldo richiesto (il pagamento dei compensi al Delegato verrà eseguito solo una volta reso esecutivo il progetto di divisione); 2) quella riguardante gli oneri a carico dell'aggiudicatario, il compenso e le spese non soggette ad Iva, con l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo pagamento a favore dello stesso



aggiudicatario (il Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal Giudice e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

- c) predisponga il rendiconto delle somme disponibili all'esito della vendita riportando l'indicazione analitica di tutte le entrate e le uscite, ivi comprese quelle liquidate in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese;
- d) resti in attesa di ulteriori indicazioni da parte del Giudice in ordine alla predisposizione dei provvedimenti di svincolo delle quote previste dal redigendo progetto di divisione, mediante l'assegnazione ai condividenti (e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) di un termine non superiore a 20 giorni per la comunicazione dei dati occorrenti al versamento in loro favore e delle quietanze;

e) una volta ottenuti dai destinatari dei pagamenti i dati necessari: 1) depositi telematicamente istanza di emissione mandati per ciascun beneficiario contenente codice fiscale e codice IBAN di ciascuno; 2) depositi tutti i mandati redatti in unico documento; 3) all'esito della sua sottoscrizione da parte del Giudice, rediga il rapporto riepilogativo finale di cui al successivo punto VII, lett. c) nel termine ivi indicato;

V. DISPONE che, in ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del Giudice, in particolare depositando, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

- a) un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;
- b) rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;
- c) un rapporto riepilogativo finale, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Ufficio al più tardi entro 45 giorni dalla firma degli ordini di pagamento da parte del Giudice, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del Giudice, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (comunque distinta dal rapporto riepilogativo). Ogni deposito e/o comunicazione deve essere effettuato dal Professionista delegato esclusivamente in modalità telematica.

4) FISSA l'udienza del **27.9.2023 ore 09:45**, per la verifica delle operazioni divisionali ed il prosieguo del giudizio, salvo l'invito a domandare anticipazione dell'udienza nell'ipotesi di preventivo fruttuoso esperimento della vendita.

Si comunichi alle parti ed al Professionista delegato a cura della cancelleria.

Teramo, 1 marzo 2023

Il Giudice
dott. Claudio Di Giacinto



