



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

- SECONDA SEZIONE CIVILE -

Ordinanza di delega delle operazioni vendita

[Artt. 788, comma 1 e 569, comma 3, cod. proc. civ.]

Il Tribunale, in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott.ssa Antonella STILO – Presidente

Dott. Dionisio PANTANO – Giudice

Dott.ssa Angela GIUNTA – Giudice relatore

esaminati gli atti della causa iscritta al N. 2191 del Registro Generale 2001;

ha emesso la seguente

ORDINANZA

Vista la sentenza emessa in data odierna con la quale è stata ordinata la vendita dell'**appartamento** per civile abitazione sito in Reggio Calabria, Via Arcovito, n. 14/A, identificato nel N.C.E.U di RC al Foglio 128, part. 118, sub. 4 e del **terreno** rustico sito in Arangea di Reggio Calabria, identificato nel N.C.T. di RC (Sez. GNA) al Foglio 3, part. 1533 e ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita all'avv. Maria Martino;

vista la consulenza tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U. dott. Daniele Salutarì;

DELEGA

L'avv. Maria Martino, al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice) e, in particolare **dispone che la vendita degli immobili avvenga con le modalità di seguito indicate.**

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

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per ciascuno dei beni;

B) formare un avviso di vendita senza incanto secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito ripartite. Si ritengono non sussistenti nel caso di specie i presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per la vendita con incanto;

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

D) indicare nell'avviso di vendita quanto segue:

- i beni in vendita, il loro prezzo base e l'offerta minima per la partecipazione all'asta che, a pena d'inefficacia, non deve essere inferiore al 75% del prezzo base;
- l'importo dei rilanci minimi in caso di gara tra gli offerenti;
- la data ultima (entro le ore 17,00), che deve coincidere con il giorno antecedente la vendita, ed il luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
- le modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (che **a pena di irricevibilità dell'offerta**, non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione; sarà cura poi del professionista delegato, al momento del ricevimento della busta, indicare a margine della stessa l'orario di ricevimento e la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta);
- le modalità di compilazione dell'offerta che, corredata da una marca da € 16,00 e da due marche da € 2,00 ciascuna, dovrà essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile d'acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a **"procedura - n. 2191/2001 R.G. – lotto n...."**, di importo pari al 10% del prezzo offerto; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “procedura - n. 2191/2001 R.G. – lotto n...”, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;
- l'impossibilità di presentare nella vendita senza incanto offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.;
- il fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

E) effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.”;

- attraverso Edicom Finance s.r.l. con sede operativa in Reggio Calabria – Via S. Anna - Palazzo CEDIR Torre 2 Piano terra, tel. 0965/24574, fax 0965/307360, e-mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it): sul sito ufficiale del Tribunale di Reggio Calabria www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it, sul sito internet www.asteannunci.it, certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito www.asteavvisi.it certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006; sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12; sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13; attraverso il sistema Aste.click che prevede la pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati: casa.it; e-bay annunci; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it ; immobiliare.it, ed ulteriori 35 portali correlati, sui portali esteri di maggiore rilevanza con traduzione automatica dell'avviso di vendita e sul quotidiano locale online “Il Dispaccio”.

F) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

G) aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto C) e deliberare sulle stesse, redigendo il verbale delle relative operazioni, secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., di

seguito indicate: (i) se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; (ii) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

H) in caso di più offerte valide, procedere in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 2 % ed il 3 % del prezzo base da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, salvo diversa indicazione del giudice); se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

I) in caso di mancanza di offerte ricevibili, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa ad un nuovo tentativo di vendita senza incanto con un ribasso pari al 15 % del prezzo base d'asta dell'ultima vendita; in caso di esito infruttuoso, procedere a successiva vendita senza incanto con un ulteriore ribasso pari al 15 % del prezzo base d'asta dell'ultima asta; in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare tempestivamente il giudice istruttore;

J) in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.I. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

K) versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente bancario intestato alla procedura, presso un istituto bancario a scelta del delegato, tra quelli convenzionati con il Tribunale di Reggio Calabria;

L) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del giudice istruttore, corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento; il decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale o risultante dall'elaborato peritale;

M) eseguire le formalità di registrazione, voltura e trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), nonché la cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti e delle iscrizioni

ipotecarie, prelevando dal conto di cui al punto K) le somme occorrenti per il pagamento delle relative imposte; restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

N) predisporre il progetto di distribuzione, da trasmettere al giudice istruttore corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) ed onorari, per la liquidazione;

O) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il giudice istruttore avrà dichiarato esecutivo il progetto ed ordinato i pagamenti.

Dispone che il delegato depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta.

Assegna il termine massimo di **1 anno** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione).

Determina in euro 2.500,00 il fondo spese, a carico solidale di tutti i condividenti, con riparto interno in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alle rispettive comunioni.

Rinvia la causa all'udienza del 10.07.2025 ore 09,00 davanti al Giudice dott.ssa Angela Giunta per la verifica delle operazioni delegate.

Manda alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza a tutti i procuratori delle parti costituite ed al professionista delegato (Avv. Maria Martino).

Così deciso in Reggio Calabria, all'esito della camera di consiglio del 14.06.24.

Il Giudice

Dott.ssa Angela Giunta

Il Presidente

Dott.ssa Antonella Stilo