









questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia nel fascicolo del giudizio di divisione / copia informatica nel fascicolo della divisione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) tramite accesso all'area riservata

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

15) 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 cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto indicato dal Notaio;

17) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

18) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

21) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento unitamente alle visure aggiornate trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.



Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
  - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 22) 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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 23) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 24) 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;
- 25) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo
- 26) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3 ;
- 27) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,
- 28) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, nel rispetto delle indicate forme di pubblicità
- 29) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- 30) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di



un quinto e ad effettuare tutte le attività già descritte ; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

31) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

32) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; ;

33) a formare un progetto di distribuzione, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione .Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato dalle ore 8,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero del giudizio, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;











relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per il procedimento;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal Notaio delegato pubblica notizia mediante:
  - a. l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega
  - b. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
  - c. pubblicazione sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) per il periodo di almeno 45 giorni prima della





- a) che qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i condidenti , avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;
- b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire:

RIMETTE

le parti dinanzi a sé per la verifica delle operazioni divisionali, fissando all'uopo l'udienza del **8 maggio 2023**.

Manda la Cancelleria per la comunicazione alle parti costituite e al notaio delegato.

Foggia, 24/06/2021.

Il Giudice  
Dott.ssa Maria Elena de Tura