

N. R.G. 333/2023



## Tribunale Ordinario di Sulmona

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24.10.2024

visti gli atti della causa civile avente ad oggetto lo scioglimento di comunione ordinaria e conseguente divisione tra i comproprietari iscritta al n. 333/2023 r.g.a.c. pendente tra

██████████, elettivamente domiciliato in Napoli, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. Enrico Maria Buonfantino che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

e

██████████  
presso lo studio dell'Avv. Giuseppina Sibio che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;  
ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

Rilevato che non è contestata tra le parti la sussistenza del diritto alla divisione;

considerato, anche alla luce della CTU in atti, che il bene immobile oggetto di comunione ordinaria in pari quota tra le odierne parti non risulta comodamente divisibile in natura e che nessuno dei comproprietari ne ha chiesto l'attribuzione né ne ha contestato il valore di stima indicato dal consulente in € 110.000,00;

visti gli articoli 785 e 788 c.p.c.,

ritenuta l'opportunità di delegare ad un professionista l'espletamento della vendita e dei connessi incombenzi;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571-bis c.p.c., non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, comma 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto;

visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;

visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, *“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”*;

visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);

visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;

considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;

considerato che la società Astalegale.net Spa (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

dato atto che questo Tribunale, con separato atto di Protocollo d'Intesa con il capo dell'ufficio, ha, tra le altre cose, autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet <http://www.spazioaste.it>, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;

visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-quater;

### **P.Q.M.**

### **DICHIARA**

procedersi allo scioglimento della comunione tra [REDACTED] relativa al bene immobile sito a Rivisondoli (AQ), via San Vito, Scala A, Interno 15/A, Piano 4, riportato al N.C.E.U. del Comune di Rivisondoli (AQ) al Foglio 10, particella 114, subalterno 22 mediante vendita dello stesso e per l'effetto,

### **DISPONE**

che la vendita giudiziaria dei diritti reali immobiliari oggetto di causa sia posta in essere nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura;

### **ORDINA**

la vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto di causa e descritto dalla c.t.u. in atti, per il **prezzo base di € 110.000,00**;

#### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., per la durata di anni due, l'**Avv. Mauro Calore** con studio in Sulmona, via Gramsci n. 29;

#### **INVITA**

il delegato a segnalare immediatamente al giudice eventuali situazioni di incompatibilità, anche sopravvenute, e a rivolgersi al giudice in caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, ex art. 591-ter c.p.c.;

#### **ONERA**

il delegato, se entro due anni non ha tenuto n. 5 vendite, di formulare istanza di proroga, da presentarsi al giudice prima della scadenza, nella quale il medesimo dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega e le ragioni per le quali non sono state tenute le n. 5 vendite previste;

#### **DETERMINA**

in **€ 2.000,00** oltre accessori (se dovuti) il **fondo spese** da corrispondersi al delegato a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, che pone *pro quota* a carico di ciascun dividende, con autorizzazione di parte attrice ad anticipazione in via provvisoria tale importo;

#### **DISPONE**

che il delegato provveda a:

- estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo processuale, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
- effettuare una nuova verifica circa la proprietà del bene oggetto di vendita, la sua destinazione urbanistica nonché la circostanza che il medesimo cada in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

e che provveda poi a:

- redigere ed inviare per la pubblicazione l'avviso di vendita senza incanto;
- dichiarare l'inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto dalle norme di legge e da questa ordinanza;
- inviare tempestivamente tutti gli atti inerenti alla delega tramite PCT;

#### **AUTORIZZA**

la società Astalegale.net Spa (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita telematica sottoindicata e sotto la supervisione dell'indicato Professionista Delegato;

#### **AUTORIZZA**

le parti della procedura in epigrafe a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche (cfr. art. 20, 1° c., D.M. n. 32/2015) mediante accesso al portale sopra indicato nel giorno e nell'ora fissati dal Professionista Delegato per l'apertura delle buste;

\*\*\*\*\*

Il delegato provvederà ad effettuare 5 esperimenti **ciascuno inteso senza incanto.**

A tal fine provvederà a:

**A)** fissare un termine non superiore a 120 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del fondo spese, entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto ovvero la presentazione delle offerte di acquisto cartacee;

**B)** fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente. le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;

**C)** stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, se soggetto ad imposta di registro, e nel 30 % se soggetto ad IVA, salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali; il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato su libretto o conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, vincolato all'ordine del Giudice, con indicazione della procedura, mentre, la cauzione e le spese presumibili di trasferimento, su conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, con indicazione della procedura, non vincolato all'ordine del G.E. da aprire presso uno degli istituti di credito indicati dal Presidente f. f. del Tribunale di Sulmona con provvedimento del 2 maggio 2006;

**D)** redigere un avviso di vendita (per il cui contenuto si rinvia all' "Avviso di Vendita Giudiziaria Senza Incanto Telematica Sincrona Mista e del quale forma parte integrante l'allegato "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto") ed effettuare (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) la pubblicità sulla rivista "Newspaper Aste" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti Internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale e pubblicazione sul sito del Tribunale di Sulmona [www.tribunalesulmona.it](http://www.tribunalesulmona.it); infine, a partire dal quarto tentativo, mediante pubblicazione su un solo quotidiano Il Messaggero edizione Abruzzo (e in tal caso anche sul sito [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)) o, in alternativa, il Centro (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate o di riduzione delle forme di pubblicità sopra indicate previa espressa autorizzazione del G.E.). Sui siti Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. con annessa documentazione fotografica.

Viene, altresì, disposto l'espletamento della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, con allegazione anche dell'ordinanza di delega, della consulenza tecnica di ufficio e della documentazione fotografica, da effettuarsi a cura di Astalegale.net s.p.a.

Oltre alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la medesima società Astalegale.net spa provvederà al previo pagamento del contributo di pubblicazione (determinato nella misura di euro 100,00 per ogni lotto e per tentativo di vendita dall'art. 18-bis del DPR del 30 maggio 2002 n. 115).

A tal fine il delegato, contestualmente alla richiesta di pubblicazione e all'invio della documentazione, dovrà versare alla predetta società l'importo necessario, con congruo anticipo rispetto al termine entro il quale la pubblicità deve essere effettuata (45 giorni prima della vendita), utilizzando a tal fine il fondo spese inizialmente liquidato con la delega (o successivamente integrato dalle parti) mediante versamento su conto corrente bancario o libretto, i cui estremi verranno forniti dal delegato stesso.

È necessario che il professionista invii alla società gestore delle vendite la relativa contabile insieme al modulo di richiesta pubblicità e indichi che la fattura per le spese di pubblicità PVP deve essere emessa al professionista delegato comunicando, quindi, i propri dati fiscali.

Per tale operazione si avvisa che verrà addebitato un costo di euro 5 ad operazione relativo alle commissioni bancarie e spese amministrative.

Il giorno precedente la vendita il professionista delegato provvederà a scaricare dal portale il certificato di avvenuta pubblicazione, che dovrà essere allegato al verbale di vendita.

F) Aprire ed esaminare nel giorno indicato al precedente punto B), nel corso dell'udienza fissata, sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica; nel corso della predetta udienza, si procederà: - all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza; - a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alle disposizioni di legge e a quanto disposto in questa ordinanza; - a procedere, nel caso di presentazione di unica offerta efficace, all'aggiudicazione all'unico offerente, purché il prezzo offerto risulti inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; - ad effettuare, nel caso di presentazione di più offerte efficaci, la gara telematica tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; - a provvedere, per gli incumbenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015;

Il delegato terrà conto delle seguenti direttive:

**1) Saranno dichiarate inefficaci le offerte: pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); inferiori di oltre un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in**

G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; non accompagnate da cauzione prestata con le modalità previste;

2) Viceversa, qualora sia presentata **una sola offerta** pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega o, comunque, al prezzo base (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà senz'altro accolta;

3) Qualora sia presentata **una sola offerta**, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (o comunque al prezzo base) in misura non superiore ad un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà accolta, salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) **in caso di pluralità di offerte** si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cfr. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

G) Redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) Predisporre, una volta verificato il saldo del prezzo, decreto di trasferimento; ove ne ricorrano i presupposti, alla "minuta del decreto di trasferimento" dovrà essere allegato il CDU di cui all'art. 18 legge n. 47/1985, e nel decreto dovrà altresì essere fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

I) Eseguire, successivamente alla sottoscrizione e al deposito del decreto di trasferimento da parte del giudice, le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del DT, nonché alle

formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie disposta con il decreto di trasferimento pronunciato; dovrà altresì provvedere a ogni incombente di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene. A tal fine il delegato avrà cura di prelevare dalle somme depositate a titolo di cauzione e di fondo spese presumibili di trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e degli onorari del delegato così come liquidati dal Giudice, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese (ed onorari) e quanto effettivamente pagato;

L) Predisporre e trasmettere al Giudice progetto di distribuzione delle somme, contenente la nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, con tutti gli adempimenti effettuati (registrazione, trascrizione, annotamenti, etc.);

M) Provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

N) Relazionare tempestivamente a questo Giudice laddove rilevi, in qualsiasi momento e stadio della procedura esecutiva, il mancato rispetto, da parte del Gestore della vendita telematica, dell'autorizzazione a lui concessa, il cui contenuto è sopra indicato;

\*\*\*\*\*

#### **La facoltà del comproprietario di chiedere l'assegnazione**

Si dispone che, in applicazione analogica del dettato dell'art. 588 c.p.c, secondo cui ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data **fissata per la vendita (ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)**, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c (come modificato **ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015**) **per il caso in cui la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F)**, ove la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F) il delegato sia autorizzato ad assegnare il bene al comproprietario richiedente, prendendo in considerazione il **valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata**, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

Con l'ulteriore precisazione che il delegato:

**In caso di esito negativo procederà**, per ogni successivo esperimento, alla **riduzione di un quarto**.

**In caso di ulteriore esito negativo, trasmetterà gli atti** al Giudice, **specificando** in ogni caso:

- quante vendite sono state espletate, al fine di valutare l'inidoneità dei beni ad essere trasformati in denaro;
- **il prezzo base d'asta originario e quello determinatosi in seguito ai ripetuti ribassi di un quarto, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese**

**sostenute, nonché il valore presumibile di realizzo ed ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione sulla convenienza della prosecuzione delle operazioni da parte del Giudice.**

Inoltre, autorizza sin da ora il delegato, in tutti i casi di esaurimento del fondo spese, a richiedere un'integrazione dello stesso ai comproprietari, che dovranno provvedere *pro quota* (ovvero anche singolarmente per intero, in via anticipata e provvisoria) in tempo utile per le operazioni di vendita.

Dispone che il delegato, al momento dell'aggiudicazione e dell'assegnazione dell'immobile, ne dia tempestivo avviso a questo Ufficio.

FISSA AL 1° DICEMBRE 2026 IL TERMINE FINALE PER L'ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DELEGATE. ENTRO DETTA DATA DOVRANNO COMPIERSI CINQUE (EVENTUALI) TENTATIVI DI VENDITA E DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.

SI RISERVA DI PROROGARE TALE TERMINE OVE IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PRIMA DELLA SCADENZA, DEPOSITI UN'ISTANZA MOTIVATA DI PROROGA; LA STESSA, COMUNQUE NON SARA' CONCESSA SE IL MANCATO RISPETTO DEL TERMINE DIPENDE DAL RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE NEL VERSARE IL FONDO SPESE (SI RIBADISCE CHE OGNI RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE DOVRA' IMMEDIATAMENTE ESSERE COMUNICATO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE).

Di seguito i riferimenti dell'assistenza di Astalegale.net: e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\*\*\*\*\*

Il giudice fissa **l'udienza cartolare del 16.7.2025** per la verifica delle prime operazioni di vendita, assegnando alle parti termine fino alla data di udienza per il deposito di note scritte.

Si comunichi alle parti e al Professionista delegato per quanto di rispettiva competenza.

Sulmona, 27.11.2024

Il Giudice

*dott.ssa Giulia Sani*