

N. R.G. 2434/2004



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO
PRIMA SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il giudice dott. Mariangela Fuina letti gli atti sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 04.06.2015, rilevato che:

-all'attualità non risulta interposto gravame (e le parti costituite hanno rinunciato alla proposizione del gravame) avverso la sentenza con la quale, tra l'altro, si disponeva procedersi alla divisione giudiziale dei beni residui di proprietà comune delle parti e di cui è stata, nella medesima sentenza, accertata l'indivisibilità, con conseguente necessità di vendere gli stessi al prezzo base d'asta indicato dal CTU nella risposta ai chiarimenti, previa sua rivalutazione;

-che è opportuno delegare un notaio per le operazioni di vendita, nonché per le successive operazioni di divisione del ricavato giusta gli articoli 786,788 e 591 bis cpc;

ciò rilevato,

ordina la vendita dei beni immobili suddetti al prezzo base indicato per ognuno di essi dal CTU nella ota a chiarimenti della relazione tecnica depositata il 10.3.2009, da rivalutare dalla data del deposito della ctu alla data della sentenza, constatata la loro indivisibilità;

delega le operazioni di vendita al notaio Francesca Filaurii di Ascoli Piceno;



dispone che il suddetto professionista provveda:

ad effettuare, sulla base della documentazione depositata dai comproprietari e della relazione del ctu nominato dal giudice, un nuovo controllo in ordine all'appartenenza ai comproprietari del bene rimettendo, senza indugio, gli atti al giudice qualora insorgano problemi;

ad ordinare la vendita con le modalità di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. notificando il provvedimento agli eventuali creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e trasmettendone contemporaneamente copia a questo ufficio;

alla redazione dell'avviso di vendita secondo quanto previsto dall'art. 570 c.p.c. e ad effettuare la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. in relazione alla prima udienza di vendita senza incanto e solo in seguito, al verificarsi di una delle ipotesi di cui al soprarichiamato art. 569, comma 3, c.p.c., anche in relazione alla seconda udienza di vendita con incanto; pertanto, il delegato procede (1) alla pubblicazione della documentazione nel sito internet www.legalmente.net del quotidiano "Il Messaggero", (2) alla pubblicazione dell'avviso per estratto su "Il Messaggero" (quotidiano di informazione locale avente maggiore diffusione, edizione Ascoli Piceno, pagine "Legalmente - Aste giudiziarie"), (3) alle affissioni murali e ad ogni altra forma di pubblicità aggiuntiva ritenuta opportuna; nell'avviso non dovrà essere menzionato né il nominativo del debitore né quello dei confinanti né quello dei comproprietari; l'avviso per estratto da pubblicare sulla stampa dovrà essere redatto secondo le forme della pubblicità commerciale e dovrà, pertanto, contenere le informazioni strettamente necessarie per la vendita¹;

¹ L'estratto, in linea di massima, è contenuto in un formato tipografico di minimo tre moduli e, dunque, si articola nelle seguenti sintetiche informazioni: a) n. R.G.E. della procedura; b) nominativo del professionista incaricato della vendita; c) data, ora e luogo della gara senza incanto ovvero di quella con incanto; d) ubicazione dell'immobile (Comune; quartiere, frazione, località ecc.; via, piazza, ecc.); e)

a) nell'avviso, tra l'altro, dovrà:

- specificarsi che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno effettuate dal professionista delegato presso il luogo da lui indicato, ove potrà essere assunta ogni ulteriore informazione;
- menzionarsi il nome ed il recapito telefonico della persona incaricata di consentire la visita dell'immobile e dare le informazioni relative;
- essere contenuta, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'indicazione degli elementi relativi alla regolarità urbanistica dei beni (pagg.4 e 5 della CTU), della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato decreto e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47: nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, primo comma, del decreto n. 380 del 2001 ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

tipologia (appartamento, villa, negozio, locale, terreno); f) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, giardino, box, posto auto); g) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota ecc.; libero, occupato);
i) ammontare del prezzo base, termine di presentazione delle offerte, ammontare minimo delle offerte in aumento per l'incanto, importi e termini per il deposito della cauzione e del fondo spese; l) indicazioni ove reperire ulteriori informazioni (indirizzo e recapito telefonico del professionista incaricato della vendita e recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore). I dati di cui alle lettere a), c) e i) dovranno essere pubblicati in neretto.

- avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, e 40, sesto comma, rispettivamente del decreto e della legge appena citati;
- essere menzionato ogni onere, gravame o vincolo opponibile all'acquirente e/o non suscettibile di cancellazione;
- evidenziarsi, quanto alla prima vendita senza incanto, il giorno, l'ora ed il luogo dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, il termine e le modalità di presentazione delle offerte, l'entità della cauzione e del fondo spese ed, altresì, le modalità del loro versamento, il prezzo a base della gara, l'irrevocabilità delle offerte (salvo che venga ordinato l'incanto o che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che la stessa sia stata accolta) e gli aumenti minimi di rilancio sull'offerta più alta da effettuare nel tempo massimo di tre minuti nel caso di gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., il termine massimo di novanta giorni per il versamento del prezzo in caso di aggiudicazione; quanto alla seconda vendita con incanto, il giorno, l'ora ed il luogo dell'incanto, l'entità della cauzione e del fondo spese nonché il termine e le modalità del loro deposito unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto, il prezzo a base dell'incanto, la misura minima delle offerte in aumento da effettuarsi nel suddetto tempo di tre minuti dall'ultimo rilancio, il termine massimo di sessanta giorni per il versamento del prezzo in caso di aggiudicazione);
- essere specificato, in caso di credito fondiario, che, secondo quanto previsto all'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;
- essere riportata ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale del decreto di trasferimento;

- essere inserito l'elenco degli istituti di credito che, aderendo alla convenzione stipulata con l'ABI dal Tribunale, hanno manifestato la disponibilità a concedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell' 80 % del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca;
- b) alla ricezione delle offerte osservando il disposto dell'art. 571, comma 4, c.p.c. e dell'art. 174 disp. att. c.p.c. con facoltà di delega mediante atto scritto ai professionisti facenti parte di associazione professionale; il luogo di presentazione dell'offerta è individuato dal professionista o nel proprio studio o nella sede dell'associazione professionale di cui fa parte;
- c) alla ricezione, nella vendita con incanto, della cauzione e del deposito delle spese di vendita da versarsi con distinti assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato; nella vendita senza incanto la cauzione va prestata in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto (art. 571, comma 2, c.p.c.); nella vendita con incanto l'entità della cauzione è stabilita dal professionista delegato in misura non superiore al 10% del prezzo a base d'asta (art. 576, comma 1, n. 5, c.p.c.); il deposito delle spese di vendita è stabilito dal professionista delegato in misura, in ogni caso, non superiore al 20% del prezzo offerto o a base d'asta.
- d) alle deliberazioni sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c., agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., all'esperimento del successivo eventuale incanto in conformità a quanto previsto dagli artt. 576 e ss. c.p.c. nonché all'aggiudicazione a norma dell'art. 581 c.p.c.; il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti così come all'incanto è individuato dal professionista o nel proprio studio o nella sede dell'associazione professionale di cui egli fa parte;
- e) alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti,

Ordinanza n. cronol. 8785/2015 del 17/07/2015
RG n. 2434/2004

la descrizione delle attività svolte (compresa l'indicazione dei rilanci delle offerte nel corso della gara), la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto soltanto dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 589, comma 2, c.p.c.;

- f) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- g) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- h) a versare l'importo della cauzione, del fondo spese per la vendita e del prezzo di aggiudicazione su libretto di deposito bancario nominativo con indicazione sussidiaria della procedura esecutiva presso la filiale di un istituto di credito individuato a sua scelta; a dare tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587, comma 1, c.p.c. e 176-177 disp. att. c.p.c. del mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito trasmettendogli il fascicolo;
- i) alla fissazione dell'ulteriore incanto, senza alcuna riduzione del prezzo base, nel caso appena visto di cui all'art. 587 c.p.c. non appena l'Ufficio gli avrà restituito il fascicolo;
- j) in ordine alle eventuali tempestive istanze di assegnazione (artt. 588-589 c.p.c.) secondo quanto prevede l'art. 590 c.p.c.;
- k) in caso di incanto deserto ed in assenza di domande di assegnazione, a nuova gara come previsto dall'art. 591 c.p.c. ovvero trasmetta il fascicolo al Giudice ove ritenga che sia opportuna l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e ss. c.p.c.;
- l) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte efficaci dopo l'incanto, gara senza incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e con le pubblicità sopraevidenziate di cui all'art. 570 c.p.c., gara alla quale potranno partecipare l'offerente in aumento di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 584 c.p.c., gli offerenti in aumento di cui al successivo comma 3, l'aggiudicatario



provvisorio e gli offerenti al precedente incanto (questi ultimi due purché abbiano provveduto a versare o integrare la cauzione di cui al precedente comma 2); sulla busta contenente l'offerta, il professionista dovrà precisare che si tratta di offerta in aumento di quinto; al fine di verificare la regolarità dell'offerta in aumento di quinto, la busta sarà aperta dal professionista un volta decorsi i dieci giorni dall'incanto; nell'avviso devono essere indicati gli aumenti minimi di rilancio sull'offerta più alta da effettuare nel tempo massimo di tre minuti nel caso di gara tra gli offerenti in aumento, aggiudicatario provvisorio e precedenti offerenti;

- m) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca ai termini del sopracitato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti;
- n) a rimettere gli atti al giudice trasmettendogli il relativo fascicolo con la nota delle proprie spese e competenze qualora, per il numero di gare esperite senza esito e per ogni altra circostanza, ritenga improbabile la vendita del bene;
- o) comunicare, in ogni caso, a questo Ufficio l'esito di ogni gara o incanto allegando l'elenco degli offerenti in cui risulti evidenziato il nominativo del soggetto aggiudicatario;
- p) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ed ogni altra somma eventualmente dovuta ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 1, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al giudice unitamente al fascicolo; al decreto di trasferimento, nel caso di cui all'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, sarà allegato il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dal fascicolo processuale; nel decreto dovrà essere contenuto anche l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del



Ordinanza n. cronol. 8785/2015 del 17/07/2015
RG n. 2434/2004

pignoramento; qualora il versamento del prezzo sia 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 bene immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto e al conservatore dei registri immobiliari competente andrà ordinato di non eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione ipoteca concessa dalla parte finanziata; in tale caso, dovranno, inoltre, essere osservati gli ulteriori adempimenti previsti dalla convenzione stipulata dal Tribunale con l'ABI alla quale si rinvia per farne parte integrante del presente atto di delega;

- q) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso in base alla normativa vigente in materia, e alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;
- r) 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;
- s) alla restituzione del fascicolo contenente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega compiute, compresa la richiesta di liquidazione della parcella dell'onorario dovuto, e copia del libretto bancario intestato al professionista contenente i relativi movimenti, le somme percepite, i prelievi effettuati ed il ricavo netto; l'importo del ricavo netto deve essere convertito in assegno circolare non trasferibile intestato al sottoindicato custode nominato dal giudice, che provvederà ad accendere un libretto bancario intestato alla procedura esecutiva e a suo favore.

Inoltre, il suddetto professionista dovrà, inoltre, attenersi alla seguenti prescrizioni:

1) procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli esclusa ogni facoltà di rinviare, sospendere o ritardare le operazioni di vendita se non per ordine del giudice; ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. il termine per la conclusione delle operazioni delegate è fissato in DUE anni, termine prorogabile dal giudice; il professionista deve provvedere alla fissazione della vendita (*supra sub c*) nel termine massimo di QUATTRO mesi dalla comunicazione dell'ordinanza di delega alle parti e deve, altresì, procedere sollecitamente alla rifissazione della gara o incanto nei casi di cui agli artt. 584 (gara in aumento di quinto), 587 (inadempienza dell'aggiudicatario) e 591 (gara deserta); nel periodo 1 agosto – 15 settembre di ogni anno non potranno svolgersi vendite, con o senza incanto;

2) nella vendita senza incanto, il professionista, al fine di garantire la segretezza dell'offerta, fissa per uno stesso giorno più gare con l'esame delle offerte; all'esterno della busta nella quale è racchiusa l'offerta devono essere apposte, a cura del professionista, esclusivamente le informazioni di cui all'art. 571, comma 4, c.p.c. (consegnatario, nome professionista delegato, data udienza senza menzione dell'orario); in caso di unica offerta inferiore al prezzo a base della gara aumentato di un quinto, in assenza del dissenso espresso dal creditore precedente, il professionista, nell'ambito delle valutazioni di cui all'art. 572, comma 2, c.p.c., procede all'incanto, nei termini di cui all'ordinanza pronunciata ex art. 569, comma 3, c.p.c., soltanto qualora, da elementi oggettivi, attuali e concreti possa desumersi la seria possibilità – e, quindi, non la mera eventualità bensì la probabilità – di una migliore vendita con tale sistema; la mancata partecipazione da parte dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione con le modalità ed i criteri di cui sopra; in caso di più offerte, indipendentemente dall'entità delle stesse, occorre procedere sempre alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta

(determinata in termini esclusivamente finanziari; a parità, può farsi riferimento al termine indicato per il pagamento o ad ogni altro elemento utile; alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente) mediante il sistema dei plurimi rilanci di cui all'art. 581 c.p.c. mentre, nell'eventualità che gli offerenti non aderiscano alla gara non effettuando rilanci, il professionista dispone l'aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta ovvero ordina l'incanto, sempre nei termini di cui all'ordinanza pronunciata ex art. 569, comma 3, c.p.c., sia nell'ipotesi di offerte di eguale entità sia nell'ipotesi in cui ricorrano le sopra indicate circostanze (probabilità di una migliore vendita con tale sistema);

3) nella vendita con incanto, il professionista, ai sensi dell'art. 580, comma 2, c.p.c., provvede a trattenere un decimo della cauzione a meno che l'offerente documenti il giustificato motivo che gli abbia oggettivamente impedito di partecipare – ossia presenziare – all'incanto (deve trattarsi di una impossibilità fisica di recarsi nel luogo di svolgimento dell'incanto essendo esclusa la rilevanza di ogni altra circostanza);

4) in caso di incanto deserto, ove non vi siano tempestive domande di assegnazione, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., il professionista procede a nuovo incanto soltanto qualora, da elementi oggettivi, attuali e concreti, si evinca la probabilità di un'aggiudicazione alle stesse condizioni del precedente incanto; al di fuori di tale ipotesi, il professionista, stabilendo, eventualmente, diverse condizioni di vendita nonché forme di pubblicità suppletive ma fissando, comunque, sempre un prezzo base inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, procede a gara senza incanto;

5) nella vendita in aumento di quinto, il professionista: - (a) nell'ipotesi della presentazione di un'unica offerta in aumento, procede sempre all'aggiudicazione in favore dell'offerente in aumento indipendentemente dalla sua partecipazione alla gara (e dall'effettuazione di un rilancio) salvo che l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente

incanto non partecipino alla gara rilanciando sull'unica offerta in aumento; - (ba) nell'ipotesi di presentazione di più offerte in aumento, qualora nessuno degli offerenti in aumento (ovvero quelli di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 584 c.p.c.) partecipi alla gara procede all'aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario provvisorio trattenendo, a carico dell'offerente o degli offerenti che hanno riaperto la fase della vendita (offerente/i di cui al comma 1 dell'art. 584 c.p.c.) un decimo della cauzione salvo che questi non documentino un giustificato motivo che gli abbia oggettivamente impedito di partecipare alla gara in aumento ;- (bb) qualora partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudica il bene in favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); - (bc) qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta;- (bd) qualora le offerte in aumento siano di eguale entità e gli offerenti presenti alla gara non effettuino rilanci nella misura minima stabilita, procede all'aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario provvisorio;

delega altresì il notaio a procedere alla distribuzione del ricavato tra i condividenti secondo le rispettive quote e tenendo conto delle spese, nell'entità indicata dal CTU per ciascuna parte nella relazione depositata il 29.1.2008 e degli interessi maturati sui relativi importi dalla data della domanda alla data della sentenza

Determina in Euro 1.500,00 la somma complessiva che i comproprietari (tutti in proporzione delle quote o, in difetto, gli attori) devono versare al professionista delegato per la vendita; tale versamento deve essere effettuato entro il termine di venti giorni, quale anticipo degli onorari dovuti e delle spese occorrenti precisandosi che sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri derivanti dagli adempimenti di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11 c.p.c. mentre tutti gli altri compensi e spese sono a carico dei comproprietari. Qualora i suddetti

Ordinanza n. cronol. 8785/2015 del 17/07/2015
RG n. 2434/2004

versamenti non venissero effettuati, il professionista, dopo aver sollecitato per iscritto i comproprietari, potrà rimettere il fascicolo al giudice.

Con facoltà per il notaio delegato di acquisire copia della relazione del ctu;

manda alla Cancelleria per le comunicazioni, inclusa quella al notaio delegato.

Ascoli Piceno, li 17.7.2015

Il Giudice