



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Contenzioso - PRIMA SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. R.g. **3836/2021** promossa da:

[REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED]

Il Giudice, dott.ssa Mariangela Martina Carbonelli,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16/10/2024,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- esaminata la relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing. Vincenzo Moffa, dalla quale emerge che il bene immobile per cui è causa non è comodamente divisibile;
- rilevato:
 - che le conclusioni rassegnate dal predetto ausiliario non sono state contestate dalle parti;
 - che nessuno dei condividenti ha chiesto l'attribuzione dell'intero con addebito dell'eccedenza, in base al combinato disposto degli artt. 720 e 1116 c.c.;
 - che non vi è contestazione tra le parti in merito alla necessità di disporre la vendita del detto immobile;
 - che, non essendo quindi sorta controversia sulla necessità della vendita, può provvedersi in tal senso con ordinanza, a norma dell'art. 788, 1° comma, c.p.c.;
 - che, per esigenze di speditezza processuale, appare opportuno delegare a un professionista il compimento delle operazioni di vendita e la predisposizione del progetto di divisione (*rectius*: distribuzione), ai sensi degli artt. 788, 4° comma, 790, 1° comma, e 791 c.p.c.;

ORDINA

la vendita del bene immobile per cui è causa;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita e la formazione del progetto di distribuzione al notaio dott. Michele Augelli;

DISPONE

quanto segue:

A) Il notaio delegato provvederà, **entro il termine di diciotto mesi dal versamento della somma di cui alla successiva lettera I):**

- a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- a determinare le modalità con cui dovrà essere prestata la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente);
- a convocare le parti e i creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere all'apertura delle buste (**che dovrà avvenire alla presenza degli offerenti**), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- a fissare l'incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c., per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, 3° comma, c.p.c., ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
- agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- sulle offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c.;
- a fissare il nuovo incanto e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- a fissare l'ulteriore incanto, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
- a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare il detto decreto a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto medesimo;
- a formare il progetto di divisione.

B) Il notaio delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

- la natura degli immobili, il Comune in cui essi si trovano, la loro ubicazione e i loro estremi di identificazione catastale;
- il valore degli immobili determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, 1° comma, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del citato testo unico e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata L. 28.2.1985, n. 47;
- l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi beni o connessi con il loro carattere storico-artistico;

-la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento prevedente il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita: a tal fine, nell'avviso di vendita dovrà essere riportato l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

Nell'avviso dovrà essere evidenziato che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti) **sono a carico dell'acquirente.**

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal notaio delegato.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento dei beni, il notaio delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perchè questi ultimi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

L'avviso di vendita dovrà essere affisso per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale e inserito per una sola volta sui seguenti quotidiani di informazione locali: **"La Gazzetta del Mezzogiorno"**; lo stesso avviso, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima dovrà essere inserito nel seguente sito internet:

www.astegiudiziarie.it.

A tal fine, il notaio delegato dovrà trasmettere la documentazione da pubblicare alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.r.l., in uno dei seguenti modi:

- 1) via **e-mail** all'indirizzo **pubblicazione@astegiudiziarie.it**, indicando tutti i termini necessari per la pubblicazione e allegando eventuali documenti elettronici attinenti alla vendita (avviso di vendita; perizia di stima; planimetrie; fotografie, ecc.);
- 2) attraverso **procedura guidata telematica** in area riservata sul sito **www.astegiudiziarie.it** (FTP senza limiti di dimensione dei files), previo ottenimento di password fornita dal servizio;

Sarà cura del notaio delegato eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicazione via internet tutti i riferimenti alla persona dei comproprietari e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti). Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei comproprietari, potranno essere fornite dal notaio delegato, presso il suo studio, e inoltre che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice o dal Cancelliere o dal giudice, dovranno essere eseguite dal notaio delegato, presso il suo studio.

LE SUINDICATE FORME DI PUBBLICITA' DOVRANNO ESSERE ESPLETATE, A CURA DEL NOTAIO DELEGATO, ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DEL TERMINE FISSATO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

In caso di esito negativo della vendita senza incanto, l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima dovranno essere sottoposti alle medesime forme di pubblicità innanzi indicate, **almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'incanto.**

C)Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del notaio delegato e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in

cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio del notaio delegato.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a tre mesi dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, 1° comma, c.p.c..

D) Il notaio delegato procederà all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle eventuali operazioni di incanto nella sala delle udienze pubbliche di questo Tribunale.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta più alta; gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al tempo di pagamento del prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un **aumento minimo non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.**

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E) Nell'avviso di vendita dovrà essere precisato -in relazione all'eventuale fase dell'incanto- **che la cauzione (pari 1 /10 del prezzo base d'asta) dovrà essere versata dall'offerente mediante due distinti assegni circolari intestati al notaio delegato:** il primo dell'importo di 1/10 della cauzione, il secondo dell'importo di 9/10 della cauzione.

F) Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal notaio delegato presso il seguente istituto di credito: **Banco di Napoli s.p.a. -filiale di Foggia.**

G) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, 2° comma, c.p.c., il notaio delegato predisporrà il **DECRETO DI TRASFERIMENTO**, trasmettendo senza indugio gli atti a questo giudice; al decreto dovrà essere allegato il **certificato di destinazione urbanistica** dell'immobile, ove necessario.

In vista della cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui all'art. 586, 1° comma, c.p.c., il notaio delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di vendita, dalla data di trascrizione della domanda giudiziale sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

H) Il notaio delegato provvederà, infine, alla formazione del progetto di distribuzione, tenendo anche conto delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio in atti a firma dell'ing. Moffa, dunque, operando il riparto considerando il credito delle parti costituite nei confronti del germano contumace (per esempio, per indennità di occupazione dell'immobile) . All'uopo, egli inviterà le parti costituite a trasmettere presso il suo studio la nota specifica delle spese sostenute per il giudizio di divisione, le quali dovranno essere poste a carico della massa, in prededuzione, unitamente ai compensi a lui stesso spettanti, come liquidati da questo giudice con apposito decreto. Formato il progetto, il notaio lo trasmetterà alle parti e quindi fisserà presso il suo studio l'udienza per la loro audizione, da tenersi a distanza di almeno dieci giorni dalla comunicazione del relativo invito. Se il progetto sarà approvato o se sulla distribuzione del prezzo ricavato dalla vendita si raggiungerà l'accordo tra tutte le parti, il notaio ordinerà il pagamento delle singole quote, dandone comunicazione a questo giudice; in caso contrario, egli rimetterà gli atti a questo stesso giudice ai fini della risoluzione delle questioni insorte in sede di riparto.

I) Le parti dovranno versare in solido al notaio delegato, a titolo di anticipazione, la somma di **2.000,00 (duemila/00) euro**, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Fissa per la verifica del completo espletamento delle suindicate l'udienza cartolare del 14.01.2026, con termine per note scritte fino a 5 gg prima.

Si comunichi alle parti e al notaio delegato.

Foggia, 13.11.2024

Il Giudice
dott.ssa Mariangela Martina Carbonelli