



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
AFFARI CIVILI E CONTENZIOSI

N. R.G. 3578/2015

Nella causa in primo grado iscritta al n° 3578 del R.G. A. C. C. dell'anno 2015, introdotta con atto di citazione notificato da Cassa Edile di Pescara, in data 14.07.2015, vertente

tra:

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Del Pozzo;

-ATTORE-

contro:

[REDACTED] rappresentati e difesi
dall'Avv. Massimo Ciafrè;

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'Avv.
Leone Maurizio;

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Biocca Gaetano;

-CONVENUTI-

Il Giudice Unico Dott.ssa Anna Fortieri, rilevato che:

- Con ordinanza del 02.02.2017 è stata dichiarata sciolta la comunione tra [REDACTED]
[REDACTED] oggetto gli immobili siti
nel Comune di Pianella (PE) alla C.da Astignano, così individuati al N.C.T. del Comune di
Pianella:

- Foglio 35 n° 140 porz. AA uliveto classe 2 are 29.00 RD € 21,72 RA €11,98;
porz. AB sem. arb. classe 2 are 67.60 RD €47,13 RA €41,89;
- Foglio 35 n° 370 sem. classe 3 are 23.60 RD € 10,97 RA €7,31;



- Foglio 35 n° 368 sem. classe 3 are 51.10 RD € 23,75 RA €15,83;
- Foglio 35 n° 79 sem. classe 3 are 13.10 RD € 6,09 RA €4,06;
- Foglio 35 n° 379 porz. AA sem. irr. classe 2 are 16.67 RD € 11,62 RA €14,21;
porz. AB uliveto classe 2 are 0.08 RD €0,06 RA €0,03;
- Foglio 35 n° 379 porz. AA sem. classe 3 are 24.00 RD € 11,16 RA €7,44;
3^a porz. AB vigneto classe 2 are 5.06 RD €6,53 RA €3,53;
- Foglio 35 n° 503 uliveto classe 2 are 16.23 RD € 12,15 RA €6,71;

e al N.C.E.U. del Comune di Pianella:

- Foglio 35 n° 382/2 cat A/7 classe 2 vani 11 rendita € 1.107,80;
- Foglio 35 n° 382/3 cat C/2 classe 2 mq. 72 rendita € 215,67;
- Foglio 35 n° 382/4 cat C/7 classe U mq. 39 rendita € 48,34;
- Foglio 35 n° 466/3 cat C/6 classe 2 mq. 23 rendita € 47,51;
- Foglio 35 n° 466/4 cat C/2 classe 1 mq. 39 rendita € 98,69;
- Foglio 35 n° 466/5 cat C/6 classe 2 mq. 31 rendita € 64,04;
- Di tali beni è stata disposta la vendita ai sensi degli artt. 720 c.c., 1114 c.c., 788 c.p.c.;
- Visti gli artt. 570 e ss. Del c.p.c.;

P.Q.M.

- Dispone la vendita senza incanto dei beni immobili sopra indicati;
Delega al compimento delle relative operazioni Avv. Marco Coco (di seguito indicato come professionista). Le attività delegate si svolgeranno nei modi previsti dall'allegato A) avendo cura di sostituire all'espressione "diritti immobiliari pignorati", l'espressione "diritti immobiliari oggetto di giudizio di divisione"; all'espressione "creditore procedente" l'espressione "attore nel giudizio di divisione"; all'espressione "giudice dell'esecuzione", l'espressione "giudice della divisione"

FISSA

Il prezzo base di € 394.330,00 per il lotto n. 1
E di € 73.760,00 per il lotto n. 2.

RINVIA

All'udienza del 20 luglio 2017 per verificare l'esito della delega al professionista per le operazioni di vendita e per l'eventuale rinnovo.
Si comunichi.

Pescara, 03.02.2017

Il Giudice
Dott.ssa Anna Fortieri



Accoglimento istanza del 11/01/2018
RG n. 3578/2015

N. R.G. 2015/3578



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
OPPOSIZ. ALL'ESEC. E ALTRO CIVILE

Nel procedimento iscritto al n. 3578/2015 R.G.A.C.
promosso da [REDACTED]

ATTORE/I

contro:



CONVENUTO/I

Il Giudice onorario dott.ssa Franca Di Felice,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06/11/2017,
letta la richiesta congiuntamente avanzata dai procuratori presenti, di correzione di errore materiale,
dell'ordinanza 2.2.2017, che ha definito il giudizio di divisione, e del successivo provvedimento del
3.2.2017, con cui è stata disposta la vendita, posto che in entrambi i provvedimenti è riportata la
particella 379 fg.35, laddove nella Ctu relativa al giudizio di divisione risultano invece indicate,
sempre del fg.35, le particelle 379 e 380;
ritenuto che trattasi, all'evidenza, di un refuso nell'indicazione delle suddette particelle, che
potrebbe incidere sulla regolarità delle vendite, allo stato, per tale ragione -secondo quanto riferito
dal professionista delegato avv. Marco Coco- non ancora fissate;

dispone



**Accoglimento istanza del 11/01/2018
RG n. 3578/2015**

la correzione dell'errore materiale dell'ordinanza 2.2.2017 che ha definito il giudizio di divisione nonché del provvedimento del 3.2.2017, con cui è stata disposta la vendita degli immobili oggetto di divisione, nel senso che laddove è indicata nell'ordinanza di divisione, alla pg. 2 rigo 20, e nel provvedimento di vendita 3.2.2017, alla pg. 5, rigo 5: <<Foglio 35 n°379 >> deve leggersi ed intendersi <<Foglio 35 n° 380>>. Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza e l'annotazione della presente correzione sui provvedimenti sopra richiamati, disponendo, altresì, che la presente ordinanza faccia parte integrante degli stessi.

Conferma, per il resto, i provvedimenti suddetti e rinvia, per verificare l'esito della delega al professionista per le operazioni di vendita e per l'eventuale rinnovo, all'udienza del **2 luglio 2018 ore 9.30**.

Si comunichi.

Pescara, 9 gennaio 2018

Il Giudice onorario

dott.ssa Franca Di Felice



Allegato A). Contenuto della delega al professionista (Proc. di divisione n. 3578/15 R.G.)

1) La delega al professionista.

1.a.) I controlli preventivi

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere all'attore nel giudizio di divisione integrazioni della stessa ove riscontri lacune).

Il professionista rimetterà gli atti al giudice del giudizio di divisione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stata notificata la citazione, convocherà senza indugio l'attore nel giudizio di divisione perché provveda alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

1.b.) Le operazioni di vendita

1.b.1.) Il professionista fisserà il prezzo della vendita così come innanzi stabilito.

1.b.2.) Il professionista provvederà a predisporre avviso, da trasmettersi in copia a questo ufficio e da notificarsi a cura del professionista delegato ai comproprietari, ai creditori intervenuti nel giudizio di divisione e non intervenuti che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, oltre alle indicazioni che precedono, con cui sarà specificato che ogni offerente per la vendita con incanto dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la vendita, domanda di partecipazione in carta legale, in regola con il bollo, con l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla legge 151 del 19/5/75, e il proprio codice fiscale, unitamente ad un assegno circolare emesso da Istituti di Credito - filiali di Pescara, intestati al professionista delegato, pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione.

L'avviso dovrà inoltre contenere:

- la dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti ed indicazione del prezzo base d'asta;
- menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, come previsto dall'art. 173-quater Disp. Att. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da detta norma;
- la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., ovvero in sede di incanto), da determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta, con indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- la precisazione che, norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista nelle forme di cui all'articolo 571, prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il Professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
- le informazioni per l'aggiudicatario, contenute nell'allegato A1);
- la precisazione che maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato.
- la seguente indicazione relativa alla pubblicità (attività che viene quindi delegata al professionista nelle forme e tempi previsti dall'indicazione che segue):



Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo ; inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino alla data dell'incanto, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima, depurata dai dati personali, nel sito INTERNET del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>); pubblicato - per estratto - sul quotidiano Il Centro (se il fascicolo è di numero pari) Il Messaggero (se dispari), pagina locale e sul periodico Pescara Affari almeno per una volta nei 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. e per una seconda volta nei 45 giorni precedenti la data dell'incanto.

Tutte le pubblicità sono a cura del professionista delegato ed a spese dell'attore.

1.b.3.) Autorizza il professionista, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa audizione dell'attore il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista;

1.b.4.) Autorizza il professionista delegato a scegliere il luogo ove svolgere tutte le attività delegate, fermo restando che le vendite, salva diversa disposizione del Giudice della divisione, si svolgeranno presso la sala delle pubbliche udienze in Tribunale, previo avviso all'ufficio. I luoghi scelti saranno indicati nell'avviso di cui al punto 1.b.2.).

1.b.5.) Autorizza il professionista delegato a stabilire, inserendolo nell'avviso di vendita, valutando le particolarità del caso concreto, il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo di aggiudicazione, maggiorato del 20% ovvero della percentuale diversa, maggiore o minore, indicata dal professionista stesso, salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che dette somme andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cod. civ. Il termine per il versamento sarà stabilito tra il limite minimo di trenta giorni e massimo di sessanta, dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo e della percentuale stabilita, nel termine fissato, ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.

1.b.6.) Dispone che se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione sia immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di dubbi sulla sussistenza di motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

1.d.) Le offerte in aumento di un quinto

Ribadito che l'avviso dovrà contenere:

- la precisazione che, norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte da chiunque offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il Professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
- qualora pervengano al professionista offerte nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'articolo 580 c.p.c., il professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c..



A tal fine il Professionista, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale dà pubblico avviso a norma dell'articolo 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte.

Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto purché, entro il termine fissato dal Professionista, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui sopra.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il professionista pronuncia a carico degli offerenti la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice della divisione.

1.e.) La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

Il professionista delegato è autorizzato a convertire, dopo l'aggiudicazione, i depositi provvisori in depositi definitivi mediante versamento su libretti bancari, con indicazione della procedura, e vincolati all'ordine del giudice della divisione;

Appena effettuata l'aggiudicazione definitiva il professionista avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprese imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e trascrizioni dei pignoramenti (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, Il comma e 2777 cod. civ.) che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'agenzia delle Entrate.

Il professionista comunicherà le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese.

Intervenuto il versamento, il professionista predispose il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento stesso, sottoponendoli al Giudice e al Cancelliere per la sottoscrizione.

3) Gli adempimenti della Cancelleria e delle parti.

A cura della cancelleria, va consegnato al professionista, cui la presente ordinanza sarà immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità, un "sottofascicolo" contenente i seguenti atti: atto di citazione notificato alle parti del giudizio di divisione, relazione di stima (in copia e su supporto informatico).

Determina in €. 1.000,00 l'ammontare che l'attore deve anticipare al professionista a **titolo di fondo spese** e fissa il termine perentorio di giorni 30 dalla notifica della presente ordinanza per il versamento; dispone in difetto, che il professionista delegato chieda il versamento alle altre parti e, ove non lo ottenga nei successivi 30 giorni, informi immediatamente il Giudice del mancato versamento, sospendendo le operazioni delegate.

4) Esito negativo dell'incanto.

In caso di esito negativo dell'incanto e di mancata assegnazione, il professionista delegato, prima della data di udienza fissata nel verbale di conferimento dell'incarico, rimetterà gli atti al Giudice del giudizio di divisione.

Pescara, 03.02.2017

Il Giudice
Dott.ssa Anna Fortieri



Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice della divisione.

Le spese relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Pescara, 03.02.2017

Il Giudice
Dott.ssa Anna Fortieri

