N. R.G. 2000/92000515

TRIBUNALE ORDINARIO di Foggia

Articolazione Territoriale di Lucera

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **92000515/2000**

Il Giudice dott. Giuseppe Sciscioli,

vista la sentenza di scioglimento di comunione ereditaria emessa in data odierna;
applicati gli artt. 591-bis e 788 c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei seguenti beni immobili, meglio identificati, anche riguardo alla situazione urbanistico-edilizia, nella relazione di c.t.u., da intendersi parte integrante della presente ordinanza:

1) unità abitativa con terrazzo a livello pertinenziale, posta al piano terra dell'edificio sito in Peschici alla via A. Moro (ex via Le Mura), identificata in catasto al fg. 2 p.lla 1045 sub 3;

DELEGA

il Notaio Carla D'Addetta, con studio in Vico del Gargano alla via De Gasperi 5, il quale dovrà prima procedere all'esperimento di vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano i casi previsti dall'art. 569, terzo comma, c.p.c., all'esperimento di vendita con incanto, pubblicizzati contestualmente, come indicato alla lett. H);

A) Preliminarmente il professionista dovrà verificare, all'attualità, la sussistenza di formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni), dando tempestiva comunicazione al Giudice in caso di sussistenza di tali formalità iscritte o trascritte successivamente alla sentenza di scioglimento della comunione;

B) Il professionista delegato procederà alla vendita senza incanto, indicando il giorno, il luogo e l'ora della stessa che avverrà entro il termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Inoltre in caso di mancata vendita (senza incanto o all'incanto) entro 24 mesi dalla delega ne darà comunicazione al Giudice che prenderà le determinazioni del caso. La data per la valutazione delle offerte dovrà essere la stessa per i lotti oggetto della procedura delegata al fine di rendere utile l'indicazione sulla busta contenente l'offerta dei soli elementi di cui alla lettera D), n. 1, sì non solo da preservare l'anonimato dell'offerente, ma anche e soprattutto da non far conoscere a terzi l'esistenza di offerte per quel determinato lotto.

C) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sul sito di cui *infra*.; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

D) Dispone che per la vendita senza incanto le offerte dovranno essere presentate nel luogo indicato dal professionista secondo le seguenti modalità:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) entro l'orario indicato dal professionista delegato sino al giorno precedente non festivo alla data fissata per la deliberazione sull'offerta, indicata dallo stesso professionista, in busta chiusa indirizzata alla suddetto professionista, il quale provvederà ad annotare sulla medesima il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettuata il deposito, la data in cui sarà espletata la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Il professionista indicherà su apposito registro, da lui tenuto, il nome, previa identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta, attribuendo sul registro a ciascuna offerta presentata per la stessa data un numero progressivo.
2) L'offerta dovrà contenere:
   - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente in Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione;
   - il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 60 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
3) Con l'offerta dovrà essere effettuato il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
   Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co. 2, c.p.c.: a) le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente n. 1); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dall'esperto d'ufficio; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate.
4) Il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su un apposito registro la data della vendita e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative del registro di somme e valori utilizzato dai Notai.
5) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato dall'esperto d'ufficio, anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione), ovvero all'offerente il prezzo più alto a seguito della gara di cui al punto 6. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, ma inferiore al predetto quinto, la stessa verrà accolta se non vi è il

dissenso del creditore procedente. Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti la vendita potrà essere disposta solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, co. 2 (offerta di valore superiore al predetto quinto) e 3 (il consenso del creditore procedente in caso di valore dell'offerta inferiore al suddetto quinto) c.p.c., in caso negativo si procederà all'incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c.

6) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo nelle forme prescritte dal professionista e nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dalla aggiudicazione, detratto l'acconto versato. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (l'importo del rialzo minimio verrà indicato in sede di gara dal professionista delegato). Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il professionista redigerà verbale relativo alle suddette operazioni di vendita di cui al punto 5).

E) E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

F) Ove il professionista disponga la vendita con incanto, lo farà in una data successiva di due settimane a quella fissata per la vendita senza incanto, senza effettuare una nuova pubblicità della vendita con incanto e senza un nuovo avviso d'asta (sul punto, v. lett H). Dovrà attenersi a quanto prescritto dagli art. 576 ss. c.p.c. per la fissazione dell'incanto allo stesso prezzo base del già espletato tentativo di vendita senza incanto. Nel caso in cui l'incanto vada deserto ed il professionista decida (come normalmente accadrà) di fissare un nuovo prezzo inferiore di un quarto a quello precedente (ovvero fisserà nuove condizioni di vendita), assegnerà un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale potranno essere effettuate offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, alla quale, se non andrà a buon fine, seguirà, allo stesso prezzo ribassato, una nuova vendita con incanto nelle due settimane successive. In sostanza, alla prima fase vendita senza incanto-vendita con incanto seguirà una seconda fase vendita senza incanto-vendita con incanto con prezzo ribassato di un quarto, e così via (cfr. artt. 569 e 591 c.pc.). Di ciascun nuovo esperimento di vendita e del nuovo prezzo determinato il professionista ne darà comunicazione al Giudice.

Darà avviso dell'obbligo di prestare cauzione pari ad un decimo del prezzo a base d'asta ed il termine entro cui tale ammontare deve essere versato dagli offerenti.

Darà altresì avviso che il saldo prezzo e le somme relative all'aggiudicazione dovranno essere versate entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) stessa.

Provvederà inoltre sulle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.

G) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, si intende che il professionista dovrà fare applicazione delle norme processuali.

H) Della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto sarà data contestuale pubblica notizia nel rispetto delle previsioni e dei termini (cioè, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto) di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c., nonché all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. mediante:

a) redazione, a cura del professionista, dell'avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed in particolare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere B), C), D) e F); nel redigere l'avviso di vendita bisognerà indicare la data (e l'ora) della deliberazione delle offerte della vendita senza incanto, nonché la data (e l'ora) dell'asta dell'eventuale vendita con incanto;

b) affissione dell'avviso di vendita (redatto dal professionista) per tre giorni consecutivi

nell'albo del Tribunale (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore);

c) della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione (per estratto) su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., nonché mediante le seguenti ulteriori pubblicità: affissione di n. 30 manifesti murali raffiguranti l'avviso di vendita nel Comune ove si trova l'immobile, pubblicazione sui siti internet www.portaleaste.com, vendite-giudiziarie.net, tribunaledilucera.net e www.asteannunci.it, nonché sul quindicinale "Rivista aste giudiziarie", invio di comunicazioni pubblicitarie attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile; infine, provvederà ad affiggere sul muro esterno dell'immobile in vendita più visibile ai terzi ovvero, ove trattasi di immobile situato in un condominio, supercondominio o in un complesso residenziale, all'ingresso dello stesso condominio, supercondominio ovvero dello stesso complesso, di un cartello pubblicitario così composto: dicitura "Vendesi", con l'indicazione dell'indirizzo e delle caratteristiche dell'immobile posto in vendita (numero vani, servizi ecc.) e con l'indicazione del sito ove sono reperibile le informazioni sulla vendita; qualora l'immobile pignorato sia un terreno il suddetto cartello pubblicitario verrà affisso al cancello d'ingresso dello stesso ovvero, se mancante, su di un palo appositamente collocato.

Gli adempimenti pubblicitari verranno curati dal professionista delegato che preleverà dal fondo spese le somme necessarie.

I) Dispone che nell'avviso di vendita si informi dell'esistenza di apposita convenzione per .la concessione di mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti, facendo presente che il relativo elenco di banche è disponibile presso il professionista delegato.

L) Autorizza inoltre il professionista delegato a depositare le somme versate dall'aggiudicatario presso un Istituto di Credito a sua scelta e ad effettuare il pagamento in favore degli ex condividenti una volta reso esecutivo il progetto di distribuzione (v. *infra*).

M) Determina in euro 500,00 l'ammontare che le parti interessate devono anticipare al professionista entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, da integrare, ove necessario, con altri versamenti dell'importo indicato dal professionista in caso di fissazione di incanto ovvero di nuovi incanti; del mancato versamento entro il termine prefissato, il professionista delegato informerà il giudice con sollecitudine, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico. Il professionista delegato rilascerà al creditore ricevuta dell'avvenuto versamento di tali anticipazioni, lasciando traccia scritta agli atti di tale versamento. Verserà il ricavato della vendita e qualunque altra somma ricevuta nell'espletamento della delega su un libretto nominativo a lui intestato, con indicazione sussidiaria della procedura, ovvero su un conto corrente.

N) Il professionista inoltre:

a) entro 15 giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento predisporrà bozza del decreto di trasferimento da trasmettere in Cancelleria per la sottoscrizione del Giudice (se si tratta di terreni allegherà alla stessa bozza il certificato di destinazione urbanistica aggiornato se ricorrano le condizioni di cui all'art. 30, co. 2, del d.p.r. 380/01; se l'ufficio pubblico tarderà nel rilascio del certificato il professionista si riserverà di depositarlo in Cancelleria successivamente), corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento ne darà tempestiva comunicazione al Giudice;

b) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice provvederà anche a tutti gli adempimenti di cui all'art. 591 bis, comma secondo, n. 11); al riguardo preleverà le somme dal libretto a lui intestato, con indicazione sussidiaria della procedura, o dal conto corrente per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), nonché per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti (spese vive a a

carico della procedura e compensi del delegato a carico dell'aggiudicatario), restituendo all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

c) depositerà l'istanza di liquidazione del suo compenso, con la documentazione da allegarsi, e successivamente depositerà progetto di distribuzione del ricavato che dovrà tenere conto delle quote di diritto spettanti agli ex condividenti alla stregua del titolo della delazione ereditaria, degli eventuali interessi maturati sul libretto di deposito o sul conto corrente, nonché del suo compenso liquidato che potrà prelevare direttamente dal libretto o dal conto corrente. Provvederà inoltre il professionista delegato, una volta reso esecutivo il piano di distribuzione, ed eseguiti i relativi pagamenti, ad estinguere il libretto o il conto corrente bancario acceso.

N) Predisposto il piano di distribuzione delle somme ricavate tra gli ex condividenti rimetterà gli atti al Giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del piano di riparto e autorizzazione ai pagamenti in favore dei soggetti aventi diritto.

O) Dispone la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato ed a tutte le parti costituite;

P) Il professionista delegato ritirerà dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio per estrarre copia e lo restituirà nel termine di giorni 10.

Q) In caso di opposizioni proposte nel giorno o durante l'esperimento di vendita, il professionista darà comunque corso alle operazioni di vendita, aggiudicando provvisoriamente il lotto con riserva, in attesa che il Giudice si pronunci sull'istanza di sospensione, e restituendo la cauzione ai partecipanti alla gara non aggiudicatari

Lucera, 21 maggio 2015

Il Giudice
dott. Giuseppe Sciscioli