



TRIBUNALE DI TRANI
Ordinanza di vendita delegata

Il G.I.

vista l'ordinanza collegiale in pari data con cui, <<letti gli atti del proc. n. 1102/2013 R.G. e sciogliendo la riserva assunta per la decisione all'udienza del 25.11.2024>>, <<ritenuto che <<non vi siano allo stato questioni controverse da decidere, ma, a concorde richiesta dei condividenti costituiti in giudizio, sia unicamente necessario dare i provvedimenti occorrenti a che si proceda alla vendita dell'unico bene immobile in comunione>>, è stato disposto <<rimettersi la causa sul ruolo istruttorio affinché il giudice relatore dia i provvedimenti di cui sopra>>;

considerato che l'art. 788 c.p.c. richiama per lo scioglimento delle comunioni gli artt. 570 e segg. c.p.c. in materia di vendita nei procedimenti di espropriazione immobiliare e pertanto, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente, la vendita può autorizzarsi delegandone le relative operazioni ad un professionista ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto che trovino nella specie applicazione le modalità telematiche di cui all'art. 569, co. 4, c.p.c. come da ultimo modificato con d.l. n. 59/2016 conv. in l. n. 119/2016, trattandosi di vendita giudiziale che, indipendentemente dalla data di introduzione del giudizio di divisione in seno al quale è disposta, viene comunque ad essere disposta <<dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 bis>> dell'art. 4 d.l. cit., ai sensi e per gli effetti del quinto comma della medesima disposizione;

AUTORIZZA

la vendita del seguente bene immobile oggetto di comunione ereditaria, come meglio descritto nella relazione della c.t.u. arch. Francesca Mele depositata il 1°.7.2024, al valore di stima ivi indicato:

1) casetta di abitazione in Ruvo di Puglia alla via Tenente Colonnello Fiore n. 42, in Catasto Fabbricati al foglio 17, particella n. 275, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza



vani 4, superficie catastale mq 90, rendita € 150,81, valore € 96.813,00;

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

all'avv. Anna Pasquadibisceglie, con Studio in Trani, p.e.c. "anna.pasquadibisceglie@pec.ordineavvocatitrani.it", la quale espletterà l'incarico entro il termine di 12 mesi, salvo proroghe, a concedersi previa tempestiva comunicazione delle ragioni ostative al rispetto del predetto termine, decorrente dalla comunicazione della delega, nel corso dei quali la professionista delegata dovrà procedere ad almeno tre tentativi di vendita;

DISPONE

che la vendita dovrà avvenire sempre senza incanto, con le modalità telematiche di cui all'art. 21 d.m. n. 32/2015 della "vendita sincrona", da documentare con apposito verbale, alle condizioni di seguito indicate.

1) Acconto fondo spese Viene assegnata alla professionista delegata, in via di anticipazione, la somma di € 1.800,00 a titolo di fondo spese, ponendosi il relativo pagamento a carico di tutte le parti costituite in giudizio in solido tra loro, che la professionista delegata verserà su conto corrente a lei intestato, con indicazione del numero di ruolo del presente giudizio, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

2) Verifiche preliminari La professionista delegata verificherà nuovamente la documentazione ipocatastale nonché l'effettivo compimento degli avvisi di legge.

3) Avviso di vendita La professionista delegata redigerà avviso di vendita contenente indicazione:

a degli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c.;

b che la vendita sarà esperita con le modalità telematiche di cui all'art. 21 d.m. n. 32/2015 della "vendita sincrona", tramite il portale del gestore delle vendite pubbliche EDICOM FINANCE s.r.l., e che le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante lo stesso portale o mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

c del valore base determinato a norma dell'art. 591 bis, n. 1, c.p.c.;

d dell'offerta minima che, a norma dell'art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base;



e degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata e del certificato di agibilità o abitabilità, con espresso avvertimento, in mancanza, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita;

f dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco è consultabile sul sito internet "www.abi.it";

g del giorno, che la professionista delegata fisserà entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione della presente ordinanza, e dell'ora, entro cui potranno essere presentate le offerte d'acquisto, con l'avvertimento che il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza di tale termine di presentazione avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse.

4) Pubblicità dell'avviso Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte d'acquisto la professionista delegata pubblicherà l'avviso di vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- affissione di n. 20 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione del bene;
- pubblicazione per estratto, per una sola volta, su quotidiano avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, c.p.c.;
- pubblicazione, unitamente all'ordinanza per esteso e alla relazione di stima, sul sito internet del suddetto gestore della vendita;

Nello stesso termine la professionista delegata darà notizia alle parti della data del tentativo di vendita mediante lettera raccomandata a.r. o mediante messaggio di posta elettronica certificata.

5) Offerte nella vendita senza incanto L'offerta d'acquisto, irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571, co. 3, c.p.c., dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le forme e le modalità di cui al d.m. n. 32/2015 e cioè mediante trasmissione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" del modulo "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della



Giustizia oppure sul sito internet del suddetto gestore della vendita debitamente compilato, attraverso cui l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore del sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia); il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta; l'offerta dovrà contenere:

- 1) indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta medesima e dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di offerente minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2) indicazione dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Trani), di numero e anno del registro generale del procedimento (R.G. n. 1102/2013, del nominativo della professionista delegata alla vendita;
- 3) indicazione di data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 4) indicazione dei dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base, e l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla indicazione di data, orario e numero di CRO del bonifico disposto per il versamento e del codice IBAN del conto sul quale lo stesso è stato disposto;
- 6) indicazione del termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;
- 7) dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;
- 8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.



Per il caso di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, indifferibilmente, il procuratore aggiudicatario dovrà recarsi presso lo studio della professionista delegata e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta e consegnare alla professionista delegata la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) oppure dovrà comparire davanti alla stessa unitamente alla parte per cui ha offerto, la quale dichiarerà alla professionista delegata di accettare la nomina; di tanto la professionista delegata redigerà apposito verbale e lo depositerà immediatamente nel fascicolo telematico per le formalità fiscali successivamente a compiersi dalla Cancelleria.

6) Cauzione nella vendita senza incanto Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario ex art. 12, d.m. n. 32/2015.

7) Inefficacia dell'offerta Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 6.

8) Esame delle offerte L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse da parte della professionista delegata avverranno il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine da essa fissato per la presentazione delle offerte, con le modalità telematiche di cui all'art. 21, d.m. n. 32/2015 della "vendita sincrona".

Sarà a chiunque possibile assistere alle operazioni di vendita soltanto mediante connessione al sito internet del gestore della vendita, previa iscrizione sul relativo portale.

9) Modalità di deliberazione delle offerte

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta.



In questo caso la professionista delegata farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto 12.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base in misura non superiore ad un quarto, la professionista delegata potrà fare luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà, dandone adeguata motivazione, che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante un nuovo esperimento di vendita e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto 12.

PLURALITÀ DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, la professionista delegata inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti.

Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, la professionista delegata non procederà all'aggiudicazione se siano state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto 12.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, la professionista delegata aggiudicherà il bene a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, la professionista delegata terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antioriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

10) Versamento del prezzo L'offerente verserà il saldo, detratto l'acconto già versato, nel termine indicato in offerta o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione.



In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

11) Fondo spese Nello stesso termine, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazioni, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimarranno a carico dei dividendi.

12) Istanza di assegnazione Ogni dividendo, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, sottoscritta digitalmente ed inviata alla professionista delegata mediante posta elettronica certificata.

13) Esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, la professionista delegata fisserà per due volte un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni entro cui effettuare offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, indicando il valore base in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e l'offerta minima, che non potrà essere inferiore ad un quarto del valore base, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento.

Relazionerà al G.I. per il prosieguo all'esito del terzo infruttuoso esperimento di vendita.

14) Redazione di bozza del decreto di trasferimento La professionista delegata, entro 15 giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, predisporrà bozza del decreto di trasferimento, che trasmetterà per la sottoscrizione al G.I., unitamente all'avviso di vendita, ai verbali delle operazioni e alla prova della pubblicità effettuata; in caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.I.

15) Formalità successive al trasferimento La professionista delegata, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.I., provvederà ad eseguire gli adempimenti di



cui all'art. 591 bis, co. 2, n. 11 c.p.c., prelevando dal conto corrente del procedimento, salva restituzione dell'eventuale differenza attiva, specificatamente dalle somme versate a titolo di fondo spese, le somme necessarie al pagamento delle imposte, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento, dalle somme ricevute a titolo di versamento del prezzo, gli importi necessari alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramento anche successive, salva l'ipotesi di assunzione del debito ex art. 508 c.p.c., che la professionista delegata è abilitata ad autorizzare.

Al fine dell'esatta esecuzione di dette attività, la professionista delegata avrà cura di aggiornare le visure già in atti.

16) Progetto di distribuzione Una volta provveduto agli adempimenti di cui al punto precedente, la professionista delegata presenterà istanza di liquidazione dei propri compensi e predisporrà, entro 30 giorni dalla comunicazione del decreto di pagamento, il progetto di distribuzione che depositerà in Cancelleria per la successiva approvazione.

La professionista delegata potrà provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.I. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

FISSA

per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del 14.12.2026.
Si comunichi alle parti e alla professionista delegata.

Trani, 29.9.2025

Il G.O.T.

dott. Nicola Milillo

