TRIBUNALE DI TRANI
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Nr. 574 2018 R.G.

Il Giudice

letti gli atti e i documenti della procedura in epigrafe;
sentite le parti;
ritenuto che, stante l'indivisibilità del compendio oggetto di comunione tra i comproprietari ed in mancanza di richiesta di attribuzione da parte di alcun condividente, sia necessario procedere alla vendita del compendio oggetto di divisione onde provvedere alla ripartizione del ricavato tra le parti;
considerato che l'art. 788 c.p.c. richiama per lo scioglimento delle comunioni gli artt. 569 e segg. c.p.c. in materia di vendita nei procedimenti di espropriazione immobiliare;
ritenuto di autorizzare la vendita delegando le relative operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica";

AUTORIZZA

la vendita del predetto immobile con modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica" al valore indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima;

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA A

Avv. Marianna Catino con studio in Trani
il quale espleterà l'incarico entro il termine di **mesi 10**, salve proroghe legate a circostanze di fatto interne alla procedura, termine decorrente dalla comunicazione o presa visione della delega;

DISPONE

che la vendita dovrà avvenire sempre senza incanto;

DISPONE

che l'attività delegata, da documentare con apposito verbale, abbia luogo alle condizioni e con le modalità di seguito indicate (ferme per quanto non diversamente disposto le disposizioni processuali in materia come modificate dal d.l. 83/2015, convertito nella legge 132/2015);

1) Acconto spese. Il professionista delegato riceverà dall'attore, entro *trenta* giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a titolo di anticipazione delle spese, l'importo di **€ 1.200,00**, salve integrazioni. In caso di mancato tempestivo versamento, il professionista delegato è fin d'ora autorizzato ad assegnare alla società incaricata della pubblicità commerciale un nuovo debitore nella persona del creditore procedente (secondo lo schema della delegazione cumulativa di cui all'art. 1268 c.c.), in particolare richiedendo a detta società di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del procedente.

2) Verifiche preliminari. Il professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto relativo ai beni oggetto di delega e le risultanze della ctu sui predetti beni, nonché l'effettivo compimento degli avvisi di legge *e depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (art. 16bis co. 9 sexies D.L. n. 59/2016 convertito in L. n. 119/2016)*;

3) Rapporti periodici. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista delegato deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte allegando a ciascun rapporto estratto del conto corrente aggiornato;

4) Avviso di vendita. Il professionista redigerà avviso di vendita contenente:

a. gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c. nonché previsione
    1) che la vendita si svolge mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica";
    2) del portale del gestore delle vendite pubbliche che il professionista delegato sceglie tra uno dei portali iscritti al Registro dei Gestori delle vendite telematiche per il distretto della Corte di Appello di Bari ove si svolgerà la vendita, tra cui Astetelematiche.it, Astepubbliche.notariato.it; Astalegale.net; Astetrasparenti.it; Astexpo.it; Doauction.com fallcoaste.it; Gobid.it; Venditegiudiziarie.it);
    3) che le offerte potranno essere in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
b. il valore base da lui determinato ai sensi dell'art. 591 *bis* n.1 c.p.c.;
c. l'offerta minima che, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta (e quindi per semplificare, deve essere almeno pari al 75% del valore base);
d. l'indicazione della destinazione urbanistica per i terreni e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata e relativo certificato di agibilità/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;
e. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, elenco *consultabile sul sito internet www.abi.it;*
f. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà entro un termine, non inferiore a centottanta giorni e non superiore a duecentoquaranta giorni, decorrente dalla data in cui gli verrà comunicata la presente ordinanza) entro cui possono essere presentate offerte d'acquisto, con l'avvertenza 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. In caso di delega per più procedure, il professionista avrà cura di fissare per lo stesso giorno la presentazione delle offerte senza incanto per almeno due procedure, in modo da non consentire che con il deposito dell'offerta sia identificata in modo certo la procedura a cui la stessa si riferisce.
g. l'indicazione del luogo in cui verranno svolte le attività delegate;

5) Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, il professionista pubblicherà l'Avviso con le seguenti modalità:

a. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, avendo cura di compilare in ogni sua parte tutti i campi proposti dal portale, anche quelli non obbligatori;
b. affissione di n. 20 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni;
c. pubblicazione per estratto, per una sola volta, su quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co. 3 c.p.c.;
d. pubblicazione dell'avviso, unitamente all'Ordinanza per esteso e alla relazione di stima, su

uno dei siti internet dei soggetti iscritti sull'apposito portale del Ministero della Giustizia, come indicati al punto 4.2;

e. nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti della data del tentativo di vendita mediante lettera raccomandata A/R o PEC.

6) Offerte telematiche nella vendita senza incanto. a) L'offerta, **sottoscritta digitalmente dall'offerente**, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia); a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita; b) L'offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'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, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.4) il 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 data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata la somma oggetto del bonifico; b.5) 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; b.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa; d.1) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.2) il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; d.3) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

7) 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. nr. 32/2015;

8) 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 7).

~~9)~~ Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

10) Modalità di deliberazione sulle offerte.

9.a) 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. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione.

9.b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d offerta minima, il professionista delegato 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 massino di tre minuti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore; ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

11) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

12) Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve 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 andranno poste

a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c. Il professionista delegato verserà tale importo su conto corrente *intestato alla procedura in epigrafe ed all'ordine del Professionista Delegato*, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

13) Esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto. In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto, il professionista delegato procederà a fissare un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte *ex* art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto indicando il valore base d'asta 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 d'asta, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento, e così di nuovo in caso di infruttuoso esperimento anche del secondo tentativo di vendita.

In sostanza, in virtù della presente delega, potranno susseguirsi tre fasi di vendita senza incanto; in caso di esito infruttuoso della prima e della seconda il valore base d'asta verrà ribassato fino ad un quarto.

14) Redazione di bozza del decreto di trasferimento. Il professionista delegato, entro quindici 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. *in formato elettronico Word inserito in un archivio .zip oppure .rar in formato elettronico Word inserito in un archivio .zip oppure .rar*,, unitamente all'avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata ed all'estratto di conto corrente aggiornato. In caso di mancato saldo del prezzo, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.I. *sempre allegando l'avviso di vendita e relative formalità pubblicitarie.*

15) Formalità successive al trasferimento. Il professionista delegato, entro trenta 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 a lui intestato, 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 nonchè 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 il professionista è delegato ad autorizzare). Al fine dell'esatta esecuzione delle suddette attività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare le visure già in atti.

16) Progetto di distribuzione. Una volta provveduto agli adempimenti di cui al punto precedente, il professionista presenterà istanza di liquidazione dei propri compensi e predisporrà, entro trenta giorni dalla comunicazione del decreto di pagamento, il progetto di distribuzione che depositerà in Cancelleria per la successiva approvazione, con liquidazione in prededuzione delle sole spese sostenute in favore della parte che le ha anticipate (pubblicità dell'avviso di vendita, spese di cancellazione, compensi al p.d.);

17) Il professionista delegato 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 9.10.2023 invitando il professionista delegato al deposito, entro 5 giorni prima dell'udienza, di relazione recante comunicazione dell'esito degli ultimi tentativi di vendita esperiti, nonché nota riepilogativa di tutti i tentativi di vendita esperiti con specificazione dei ribassi applicati, con allegazione dei relativi avvisi di vendita e relative formalità pubblicitarie, ed estratto di conto corrente aggiornato;

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti e al professionista delegato.

Trani, data del deposito

Il G.I.
Maria Teresa Moscatelli