

## TRIBUNALE DI FOGGIA

### IL GIUDICE

- esaminati gli atti del procedimento civile di primo grado recante n. 492/10 R.G.A.C., avente a oggetto lo scioglimento della comunione di beni immobili;
- preso atto che, l'immobile oggetto di comunione non è comodamente divisibile in natura;
  - che non vi è contestazione delle parti in ordine al diritto alla divisione;
  - che nessuno dei comproprietari ha chiesto l'assegnazione dell'intero immobile, con addebito dell'eccedenza, in base al combinato disposto degli artt. 720 e 1116 c.c.;
  - che l'istante ha esplicitamente richiesto di disporre la vendita degli immobili;
- ritenuto opportuno, per esigenze di speditezza processuale, delegare a un notaio il compimento delle operazioni di vendita e la predisposizione del progetto di divisione, ai sensi degli artt. 788 e 790, comma 1, c.p.c.;

### ORDINA

la vendita degli immobili oggetto di comunione;

### DELEGA

al notaio Alba Mazzeo, con sede in Foggia, Via Grecia n. 28, il compimento delle operazioni di vendita e la formazione del progetto di divisione, ai sensi degli artt. 788, 790 e 791 c.p.c.;

### STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il notaio delegato provvederà:

1) a porre in vendita gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47 del 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, al prezzo base corrispondente al valore determinato dall'esperto nella relazione peritale in atti;

2) 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 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, comma 3, c.p.c., ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

3) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

4) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c.;

5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

6) sulle offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

7) sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

8) a fissare il nuovo incanto e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

9) a fissare l'ulteriore incanto, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;

10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

11) a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso 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 di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

12) alla formazione del **progetto di divisione** (a tal riguardo, una volta provveduto al pagamento delle imposte e spese dovute sul decreto di trasferimento, il notaio 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 spettanti allo stesso notaio, previamente liquidati da questo giudice con decreto; il progetto di divisione sarà, quindi, trasmesso senza indugio a questo giudice, il quale potrà apportarvi eventuali variazioni);

13) a ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

**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 dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;

-il valore dell'immobile;

-il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;

-il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

-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 tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, 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, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40,

comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

-l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto nell'ambito della procedura esecutiva e prodotta agli atti del presente giudizio);

-la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso 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 del bene** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) **sono a carico dell'acquirente.**

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

Della vendita sarà data pubblica notizia, ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DEL TERMINE FISSATO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C. OVVERO DELLA DATA FISSATA PER L'INCANTO, mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale a cura del professionista delegato;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, per una sola volta, sui seguenti quotidiani di informazione locali: La Gazzetta del Mezzogiorno, La Repubblica Ed. Bari.

Al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, il notaio delegato potrà rivolgersi alla **EDICOM Finance s.r.l.** (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail [info.bari@edicomsrl.it](mailto:info.bari@edicomsrl.it)), che provvederà a curare le attività descritte ai punti nn. 2) e 3) che precedono, alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le seguenti ulteriori forme di pubblicità complementare:

- 4) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)
- 5) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi della perizia, sul quindicinale "*Rivista delle aste giudiziarie*";
- 6) invio ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato di una comunicazione (c.d. "*Postal Target*") contenente l'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi della perizia.

A tal fine, ove il notaio delegato ritenga di avvalersi dei servizi offerti dalla EDICOM Finance s.r.l., dovrà trasmettere tempestivamente alla predetta società l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi:

- via e-mail all'indirizzo [info.bari@edicomsrl.it](mailto:info.bari@edicomsrl.it);
- via fax al numero 080.5759057;
- a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: EDICOM Finance s.r.l., via San Donà 28/B, 30174 Mestre - Venezia.

In ogni caso, il notaio delegato dovrà curare personalmente l'affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale, come disposto al n. 1) che precede.

SARA' CURA DEL NOTAIO DELEGATO ELIMINARE, DALLA COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA DA TRASMETTERE ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA PUBBLICITA', TUTTI I RIFERIMENTI ALLE PARTI E AD EVENTUALI SOGGETTI

**TERZI (I CUI NOMINATIVI DOVRANNO ESSERE OSCURATI CON L'IMPIEGO DI IDONEI ACCORGIMENTI).**

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal notaio delegato presso *il suo studio* nonché, ove quest'ultimo abbia inteso avvalersi dei servizi offerti dalla EDICOM Finance s.r.l., telefonando al numero verde **800 630 663**;

e che, inoltre, tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite anch'esse dal notaio delegato presso *il suo studio*

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 gli saranno fatte presso lo studio del notaio delegato (art. 174 disp. att. c.p.c.).

**Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 2 mesi dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, 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 notaio 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 *su apposito libretto di deposito, presso l'istituto di credito che egli ritenga più opportuno (da individuarsi con esclusivo riferimento all'utilità per la procedura e che, in ogni caso, non dovrà coincidere con alcuno degli istituti di credito eventualmete costituiti nell'ambito della procedura medesima);*

G)la parte attrice dovrà versare al notaio delegato, a titolo di anticipazione, la somma di € **2.000,00 (duemila/00)**, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

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

**Al fine di consentire al giudice di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il notaio delegato provvederà' ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà' a carico dell'aggiudicatario.**

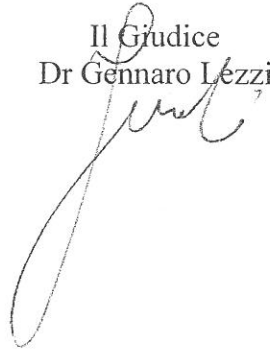
DI  
I  
i

In vista della formazione del **PROGETTO DI DIVISIONE**, il notaio delegato 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 spettanti allo stesso notaio, previamente liquidati da questo giudice con decreto; il progetto di divisione sarà, quindi, trasmesso senza indugio a questo giudice, il quale potrà apportarvi eventuali variazioni.

**FISSA**

Il termine di mesi 18 dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate;  
si comunichi alle parti e al notaio delegato.  
Oggya, 25/5/10

Il Giudice  
Dr Gennaro Lezzi



27/5/10  
