

TRIBUNALE DI FOGGIA  
Terza Sezione Civile

Il Giudice

Esaminati gli atti sentite le parti comparse e sciolta la riserva che precede;

- esaminati gli atti del procedimento civile di primo grado di cui in epigrafe, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione di beni immobili;
- preso atto della consulenza tecnica d'ufficio espletata nell'ambito della procedura esecutiva e del presente giudizio, le cui risultanze, sul punto, non sono state contestate dalle parti costituite;

richiamate l'ordinanza ex art. 690 c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione, con cui è stato rilevato che l'appartamento sito in Foggia oggetto di comunione non è comodamente divisibile in natura;

- ritenuto opportuno, per esigenze di speditezza processuale, delegare a un notaio (o altro professionista) 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.;

DICHIARA

lo scioglimento della comunione esistente tra le parti in causa relativamente al bene immobile sito in Foggia (Foggia 7a p.lia 3ra sub c2);

ORDINA

la vendita dell'immobile di cui innanzi oggetto della disciolta comunione;

DELEGA

al notaio dott.ssa Daniela Trinastich 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) Dopo aver controllato, preliminarmente, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. - segnalando immediatamente a questo giudice quelli mancanti o inidonei e verificando la titolarità dei beni pignorati in capo al soggetto esecutato nonché l'inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita - il notaio delegato provvederà:

1)a determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., anche tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, comma 4, disp. att. c.p.c.;

1-bis) a verificare, ove occorrente sulla base della tipologia di immobile, la sussistenza della attestazione di prestazione energetica in relazione all'edificio pignorato, provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a darne atto nelle formalità pubblicitarie;

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 e i creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere all'apertura dellaasta, 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 ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

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

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



R.G.

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

6) sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

7) sull'istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591, co. 3 c.p.c.;

8) ad autorizzare l'assunzione dei costi da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, a norma dell'art. 588 c.p.c.;

9) 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 dell'esecuzione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

10) alla formazione del progetto di divisione e 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 precedenza, 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 e provvederà comunque a fissare apposita udienza dinanzi a sé per l'approvazione nello stesso;

11) 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 degli 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.

8) 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 determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., specificando che l'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta: - ad esempio, a fronte di un prezzo base d'asta, pari ad euro 100.000,00, l'offerta minima dovrà essere pari ad euro 75.000,00; nell'avviso di vendita, relativo al secondo esperimento, dovrà indicare il valore base d'asta, ribassato "fino ad un quarto" e non più di un quarto, ad esempio, pari ad € 80.000,00 e l'offerta minima, pari ad € 60.000,00.

- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima e le eventuali relazioni integrative depositate dall'esperto;

- 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 la 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 (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti



R.G.

sulla attitudine edificatoria dello stesso e i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 175 bis disp. att.c.p.c.);

- 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 in 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.

L'avviso di vendita deve inoltre precisare che:

- la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata dall'offerente mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

- 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. A 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'uso rivolto dal professionista delegato.

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

- 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;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

C) 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. mediante:



R.G.

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubb. che;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. sul sito internet: [www.astemanzudm.it](http://www.astemanzudm.it);

Il notaio delegato dovrà rivolgersi alla EDICOM Finance s.r.l. tel. 080.5722975, fax 080.5759037, e-mail [info.edicom@comari.it](mailto:info.edicom@comari.it), che provvederà a curare le attività pubblicitarie che precedono di cui al punto n. 2) nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 541 del 18 maggio 2016. Si evidenzia che il notaio delegato anche sulla base delle peculiarità del compendio pignorato potrà richiedere - previa acquisizione del consenso del creditore che dà impulso alla procedura esecutiva - forme aggiuntive di pubblicità.

Il notaio delegato dovrà trasmettere tempestivamente alla EDICOM Finance s.r.l. l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi:

- via e-mail all'indirizzo [info.edicom@comari.it](mailto:info.edicom@comari.it);
  - via fax al numero 080.5759037;
  - 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.
- Sarà cura del notaio delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di 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 e che 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 dal professionista delegato presso il suo studio.

D) Le offerte di acquisto di cui all'art. 574 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa contenente le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del notaio delegato e la data della vendita, 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.).

Nel dettaglio l'offerta deve contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di



R.G.

inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. ..."), per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trasferita in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Il notaio delegato procederà all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle eventuali operazioni di incanto secondo le disposizioni di legge.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base d'asta; nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a 1/10 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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al notaio delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. ... R.G."). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del notaio delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. ... R.G.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

E) La vendita all'incanto dovrà essere espressamente autorizzata dal giudice sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del notaio delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.

Stante l'inutilizzabilità delle sale di udienza da parte dei notai delegati, le vendite dovranno svolgersi preferibilmente presso l'ufficio dell'ausiliario.

F) Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal notaio delegato su apposito libretto di deposito, presso Unicredit s.p.a.



