



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAGONEGRO
SEZIONE UNICA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. 385/2012 R.G. promossa da
[REDACTED] (avv. GALLITIELLO GIUSEPPE)

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (Avv. DE PAOLA ANTONIO CONO GERARDO)

CONVENUTO/I

Il Giudice Dott. Riccardo Sabato,
a scioglimento della riserva che precede,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

rilevato che il c.t.u. ha verificato che l'immobile donato non è comodamente divisibile e che, in ogni caso, il valore della quota del donatario supera il quarto della disponibile del de cuius, ragione per cui il predetto immobile non può essere attribuito a nessuno dei coeredi mente dell'art 560 c.c.;

visto altresì che alcuno dei coeredi ha neppure fatto istanza di attribuzione dell'immobile oggetto di riduzione

va disposta la vendita del compendio indicato dal consulente ed oggetto di comunione a mezzo di notaio:

1	Fabbricato rurale	Palicata Comune di San Rufo	Foglio 18 Part. 708 sub 2	12 mq	12*0.60*7.20 mq	€ 895*0,7* € 488,50	1/1 7,20*488,50* € 3.502,80
		Palicata Comune di San Rufo	Foglio 18 Part. 708 sub 3	211,18 mq	113,98*77,7 0*0.60*18.50 *0.25*165,47 mq	€ 895*0,7* € 488,50	1/1*185,47*48 8,60*€ 89.501,15
		Palicata Comune di San Rufo	Foglio 18 Part. 708 sub 4	85,00 mq	85,00*0.8*51 mq	€ 895*0,4* € 278,00	1/1*51*278*€ 14.178,00
2	Fabbricato rurale	Palicata Comune di San Rufo	Foglio 18 Part. 704	90,00 mq	90,00*0.8*51 mq	€ 895*0,4* € 278,00	1/2*51*278* € 7.508,00
3	Terrreno	Palicata Comune di San Rufo	Foglio 18 Part. 705	4846 mq		€/mq 1,74	1/1*4846*1,74 *€ 8.432,04
4	trattoria						€ 3.000,00

Beni donati nei limiti della legge e di esclusiva proprietà. Si ottiene la



N. R.G.

ritenuto di poter conferire incarico ad un Notaio affinché possa procedere alla vendita del compendio ereditario;

-visti gli artt. 788 e 591bis c.p.c.

- dispone la vendita dei beni suddetti e meglio indicati nell'elaborato peritale a firma del Ing. Rizzo in atti depositata;

- vista la relazione del c.t.u. ing. Rizzo depositata in cancelleria in data 28/10/2015, che determina il valore dell'intero compendio a vendersi in euro 117.120,00, valore meglio identificato dal CTU, a cui si rimanda;

il compendio, quindi, verrà posto in vendita al suddetto prezzo o a quello meglio indicato nell'elaborato peritale in atti;

- delega al compimento delle operazioni di vendita il notaio dott. Nicola Guerriero con studio in Lauria alla Via XXV Aprile n.5, mail nguerriero@notariato.it e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 che pone a carico di tutte le parti del giudizio in solido, autorizzando il notaio a richiedere alle stesse parti ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto. Il notaio delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale. Il notaio delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto ex art. 571 cpc dei beni facenti parte del lotto di cui sopra;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul sito Internet www.asteimmobili.it con le modalità e con le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio (che il notaio potrà richiedere su supporto informatico al CTU ing. Cappiello);

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive: - saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C); - qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; - qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente (ossia al valore del lotto come sopra determinato aumentato di un quinto), la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei condividenti; - qualora siano presentate più offerte, il notaio delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) predisporre il decreto di trasferimento avente il contenuto di cui all'art. 586 cpc (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c.;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei

N. R.G.

pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione ai condividenti della somma ricavata, da trasmettere al g.i. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

N) provvedere al pagamento delle singole quote ai condividenti dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti. Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 cpc) o per dissenso dei condividenti a fronte di un'unica offerta (art. 572, c. 3 cpc), il notaio delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita dell'immobile all'incanto dinanzi a sé, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B); L'avviso di cui all'art 576 cpc stabilirà: 1) la vendita in un unico lotto; 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal Tribunale; 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso; 4) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss.;

5) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del notaio delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; 6) l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; 7) l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura; 8) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; 9) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al notaio delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire

N. R.G.

presso una banca a scelta del delegato; 10) le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

P) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita all'incanto, sul sito Internet www.asteimmobili.it, con le modalità già determinate, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

Q) alle operazioni di incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 cpc;

R) 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. entro 45 giorni;

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

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) ad N). In mancanza di aggiudicazione all'esito dell'incanto, il g.i. dispone sin d'ora che il notaio delegato proceda a nuova vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a T) e così via, con progressiva riduzione del prezzo nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello già in precedenza ridotto nella stessa misura e con primo tentativo di vendita senza incanto e successivo tentativo di vendita con incanto, sino alla effettiva aggiudicazione del bene.

FISSA per il prosieguo l'udienza del 27/5/25, a trattazione scritta.

Si comunichi.

Lagonegro, 20 dicembre 2024

Il Giudice
Dott. Riccardo Sabato