



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI  
AREA 5 - CONT DIRITTI REALI / LOCAZ / COND. CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 355/2022 promossa da:

contro

ATTORE/I

CONVENUTO/I

Il Giudice dott.ssa Silvia Sammarco,

letti gli atti,

a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza del giorno 11 aprile 2024, tenutasi con le modalità di cui all'art. 127 ter c.p.c.

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

richiamato il contenuto dell'ordinanza depositata il 15 febbraio 2023 con cui sono state rigettate le richieste di prove orali formulate dalle parti,

rilevato che sulle spese di ristrutturazione/manutenzione di cui , ha chiesto di tenere conto in una richiesta di "integrazione" della proposta conciliativa il Tribunale si è già pronunciato con il rigetto delle richieste di prove orali, dal momento che l'esistenza e la consistenza di tali spese avrebbero dovuto essere provate documentalmente,

rilevato che le parti non hanno inteso addivenire ad una soluzione conciliativa della controversia, avendo reciprocamente, nelle note di trattazione scritta, formulato controposte di cui il Tribunale, allo stato, non può tenere conto, avendo ad oggetto richieste ulteriori rispetto all'oggetto del presente giudizio,

osservato, comunque, che le parti, in autonomia, possono pervenire alla definizione transattiva della causa,

ritenuto, quindi, necessario, allo stato e in assenza di accordo, procedere alla vendita degli immobili oggetto della domanda di scioglimento della comunione, onde provvedere alla ripartizione del ricavato tra le parti, delegando le relative operazioni ad un professionista iscritto nel relativo Albo;

considerato che, a norma dell'art. 788 cpc come novellato dalla legge n.263/2005 alla vendita si applicano gli artt. 570 e ss. cpc, ossia le norme che disciplinano la vendita in materia di espropriazione immobiliare;

**P.Q.M.**

dispone la vendita dei seguenti immobili:

**terreni siti nel comune di Spinazzola (BT) in catasto terreni alle p.lle 473 e 545 fg.40 nonché del fabbricato in catasto fabbricati al fg.40 p.la 545 sub1 e sub 2**

delega per il compimento delle operazioni di vendita l'avv. **Antonia Baldassarre, con studio in**

.., che espleterà l'incarico entro il termine di mesi dodici, salvo proroghe, termine decorrente dal ritiro degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo di ufficio ed in quelli di parte, di cui lo stesso professionista provvederà ad estrarre copia (in quanto il fascicolo d'ufficio resterà depositato presso la Cancelleria di questo Tribunale) entro trenta giorni dalla data in cui gli verrà comunicata la presente ordinanza;

assegna al professionista delegato la somma di euro 3.000,00 a titolo di fondo spese, ponendo il relativo pagamento a carico di tutte le parti in solido tra loro;

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) Avviso di vendita.

Il professionista redigerà avviso di vendita contenente:

2) gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c.;

A. il valore base da lui determinato ai sensi dell'art.591 bis n.1 c.p.c

B. 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);

C. l'indicazione della destinazione urbanistica e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata, 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;

D. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco sarà disponibile presso il professionista delegato e presso la Cancelleria del Tribunale;

E. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà entro un termine, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi 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.

F. l'indicazione del luogo in cui verranno svolte le attività delegate, con avvertimento che in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni sulla procedura;

G. Pubblicità dell'avviso

Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, sarà data pubblica notizia dell'avviso con le seguenti modalità:

H. inserimento sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaletrani.it](http://www.tribunaletrani.it) e [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it), del testo integrale dell'avviso di vendita nonché della relazione di stima;

I. pubblicazione per estratto, una o più volte, sui quotidiani aventi i requisiti dell'art. 490 co.3 c.p.c.

J. pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

Nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti mediante raccomandata A/R o PEC.

3) Offerte nella vendita senza incanto.

a) L'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art.571 co. 3 c.p.c., dovrà essere presentata, nel luogo e nel termine indicati dal professionista delegato, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa, all'esterno della quale dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte, il nome del professionista delegato nonché il nome (previa identificazione) di colui che materialmente deposita la busta; quindi il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro data della vendita e nominativo del presentatore ed orario di ricezione della busta;

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 di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge).

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) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.3) offerta, 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;

b.4) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, 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.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

4) Cauzione nella vendita senza incanto.

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto;

5) 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).

6) Modalità di deliberazione delle offerte

6.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 –dandone adeguata motivazione -che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

6.b) 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 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 massimo di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione. 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.

7) 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), nelle forme indicate dal professionista delegato e nelle mani di quest'ultimo, che provvederà a depositare le somme su libretto bancario o postale a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura.

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

#### 8) Fondo spese

Nello stesso termine, 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 andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c. Il professionista delegato verserà tale importo su libretto nominativo a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

#### 9) Esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto

In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni:

- richiedere al G.I. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c.;
- decidere di 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. In sostanza, fino al buon esito della vendita, potranno susseguirsi più fasi di vendita senza incanto e al termine di ciascuna delle quali il valore base d'asta verrà ribassato fino ad un quarto. Il professionista rimetterà gli atti della procedura al G.I. all'esito dei primi tre tentativi di vendita senza incanto rimasti infruttuosi ovvero all'esito degli esperimenti di vendita successivi ai primi tre che vengano di volta in volta autorizzati dal G.I., onde consentire a quest'ultimo di adottare le determinazioni di competenza, eventualmente sentite le parti.

#### 10) 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., unitamente all'avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata e, ove previsto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. In caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.I.

11) 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 libretto 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 nonché dalle somme ricevute a titolo di versamento del prezzo, gli importi necessari alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramento anche successive, salvo 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.

12) 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 deporrà in Cancelleria per la successiva approvazione.

13) Il professionista delegato potrà provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.I. avrà dichiarato esecutivo il progetto ed ordinato i pagamenti.

Rinvia la causa all'udienza del **20 marzo 2025** per la verifica dello stato delle operazioni di vendita.

Manda alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato ed alle parti.

Trani, 15 aprile 2024

Il Giudice  
dott.ssa Silvia Sammarco

