



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.17221 / 2015 R.G.

Il Giudice

letti gli atti e sciolta la riserva (verb. ud. 16/6/2016);

rilevato che, essendo stato accertato con ordinanza in pari data il diritto alla divisione mediante vendita dell'intero per effetto della non comoda divisibilità in natura del bene in proprietà comune e indivisa, occorre procedere alla vendita, non risultando, allo stato, neppure avanzata da alcun comproprietario convenuto rituale istanza di assegnazione della quota del debitore esecutato;

applicati gli art. 569 ss. - 788 c.p.c.;

p.q.m.

I.- ORDINA la vendita del compendio oggetto di divisione, delegando l'Avv. Emilio Curci, con studio in Bari, che, previo deposito del rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012), dovrà procedere alla vendita senza incanto presso il proprio studio (come da apposita specificazione da inserire nell'avviso di vendita) e alle connesse operazioni di cui è incaricato con il presente provvedimento entro l'udienza fissata al successivo capo VII, salvo proroga.

L'efficacia del presente ordine è comunque sottoposta alla condizione della avvenuta notifica a cura del creditore diligente o del Delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II.- DETERMINA in €1.500,00 il fondo-spese che l'attore deve versare nel termine di 40 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo Professionista, se resa in udienza. In caso di omesso versamento dell'acconto trova applicazione l'art. 5, secondo comma, D.M. n. 313/1999.

III.- DISPONE che le operazioni relative alla vendita si svolgano secondo le modalità precisate come di seguito.

1. Avviso di vendita

- a) Per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti.
- b) Il prezzo-base sarà quello indicato conclusivamente nella perizia di stima (salva diversa determinazione preventiva del Giudice, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto).
- c) L'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato.
- d) Si informerà dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti, fornendo il relativo elenco delle banche, e si specificherà che le spese di cancellazione delle formalità gravanti sul bene saranno a carico della procedura.

- e) Si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.
- f) Il Professionista, ove risulti delegato per più di una procedura, dovrà fissare per lo stesso giorno la vendita per almeno due procedure, in modo da non permettere che con il deposito dell'offerta sia identificata di fatto la procedura alla quale la stessa si riferisce.

2. Pubblicità

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti.

1. Almeno settanta giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà direttamente allo staff della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari (Piazza De Nicola piano 2° stanza Y, email: esecuzioni.bari@astegiudiziarie.it; orario: lun.-ven., dalle 9.00 alle 12.00), la pubblicazione della vendita sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it, la cui gestione tecnica è affidata alla società. La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti. Il Professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.astegiudiziarie.it, nella sezione "Modalità di pubblicazione" ("modulo di pubblicazione su internet"), che consegnerà unitamente all'avviso di vendita, allo staff della società presente presso la Cancelleria EEII del Tribunale. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata a cura di Aste Giudiziarie almeno 60 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista incaricato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo alla email inviata dallo staff di Astegiudiziarie.it all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato.

2. Almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc, a cura di Edicom Finance s.r.l., via De Gemmis n. 45, 70124 Bari, tel. 080/5968403- fax 080/5571665, e-mail info.bari@edicomsrl.it, che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita - in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo - nonché sul quindicinale "La rivista delle aste giudiziarie" almeno 45 giorni prima della vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

È in facoltà del creditore istante procedere alla pubblicazione anche sul sito www.gdmland.it della Publikompass spa (filiale di Bari, via Amendola n.66/5, tel. 080/5485.111, fax 080/5482832).

3. Offerte di acquisto

a) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato per la vendita, senza alcuna indicazione della procedura alla quale l'offerta si riferisce, entro l'ora stabilita del giorno precedente la data della vendita secondo le modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c.

b) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all' eventuale gara (se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare), nonché una fotocopia del documento di identità;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di esclusione dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo-base della vendita cui si procede;

- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni (in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione), esclusa ogni rateizzazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

c) Con l'offerta dovranno essere effettuati depositi mediante assegni circolari intestati alla procedura (da inserire nella busta chiusa) di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

d) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.

4. Gara e aggiudicazione

a) Le parti e i creditori iscritti non intervenuti possono presenziare alla vendita la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto d).

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte, il Professionista Delegato dovrà procedere all'aggiudicazione, salvo che ravvisi, in base a circostanze di fatto specifiche e concrete, la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dovendo tal caso soprassedere all'aggiudicazione e, con istanza congruamente motivata, rimettere prontamente gli atti al Giudice, il quale, disposta la comparizione delle parti, assumerà le decisioni del caso (aggiudicazione o fissazione di una nuova vendita).

e) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del

termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

f) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato, per il secondo tentativo, di 1/4 e, per il terzo tentativo, di 1/5 rispetto alla precedente vendita deserta, salvo che ravvisi in concreto la probabilità della vendita con incanto ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. In tal caso, relazionerà al Giudice, illustrando con congrui elementi di fatto la predetta valutazione di probabilità.

g) Dopo l'inutile esperimento di almeno tre tentativi di vendita senza incanto, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate. Resta fermo l'obbligo del Delegato di presentare (eventualmente in modo contestuale all'istanza di cui al periodo che precede) sintetici rapporti riepilogativi ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012) con cadenza semestrale, a decorrere dal rapporto iniziale di cui al precedente capo I).

h) Con gli atti di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al Giudice se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, non sia a suo avviso più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.

i) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

5. Somme di denaro a disposizione della procedura

a) Il Professionista Delegato deve accendere, presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia, o presso altro Istituto di Credito a sua scelta, che pratici condizioni più favorevoli, informandone l'Ufficio, un conto intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice (la documentazione relativa va depositata nel fascicolo telematico e aggiornata alla fine di ogni anno), sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto.

b) Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato:

1) a girare per l'incasso e a versare sul suddetto conto vincolato gli assegni circolari intestati alla procedura che gli saranno consegnati (a titolo di cauzione, di saldo del prezzo di aggiudicazione, ecc.);

2) a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; diritti; contributi; bolli; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; restituzioni di maggiori somme anticipate dall'aggiudicatario per oneri a suo carico.

IV.- NOMINA Custode, ove non sia stato già precedentemente officiato altro Professionista, il medesimo Delegato, il quale potrà avvalersi di Edicom srl - I.V.G. per curare le visite.

V.- MANDA al Custode di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:

- 1) effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;
- 2) predisponga e trasmetta al Giudice la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile, qualora esso non risulti abitato dal debitore o occupato da terzi in base a titolo opponibile alla procedura; l'esecuzione dell'ordine, a cura dello stesso Delegato, avverrà comunque non oltre l'aggiudicazione, previa interlocuzione con il Giudice;
- 3) coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata e eventuale assistenza della Forza pubblica;
- 4) comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene; segnali immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 5) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;
- 6) accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura; organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale);
- 7) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
- 8) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico dell'attore;
- 9) presenti un rendiconto annuale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

VI.- DISPONE che, esaurita la vendita del compendio oggetto di divisione, il Delegato:

1. proceda all'estinzione del conto corrente vincolato di cui al precedente III.5.a) – ove lo

stesso non sia già aperto presso la B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia – e al trasferimento delle somme relative su altro conto corrente, sempre intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, da accendersi presso la B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia, depositandone prontamente copia nel fascicolo della procedura;

2. depositi, immediatamente prima della formazione del progetto di divisione, le separate istanze di liquidazione dei compensi da porre a carico della procedura e a carico dell'aggiudicatario (con la documentazione necessaria allegata), ciascuna completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; le istanze evidenzieranno, riportandole in distinti prospetti riepilogativi conclusivi: 1) quella riguardante gli oneri a carico della procedura, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista delegato e quelle per l'attività di custodia, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e il saldo richiesto; 2) quella riguardante gli oneri a carico dell'aggiudicatario, il compenso e le spese non soggette ad Iva, con l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario;
3. formi quindi il progetto di divisione del ricavato della vendita secondo le quote di ciascun condividente, nel quale riporterà quanto liquidato in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese, e ne invii copia ai condividenti e ai creditori a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento, fissando un termine per la presentazione di eventuali osservazioni presso il proprio studio, o, in alternativa, convocando le parti per le osservazioni presso il proprio studio;
4. laddove non vi siano osservazioni o risulti comunque l'accordo fra tutte le parti, trasmetta il progetto di divisione – completo degli allegati, dell'attestazione sotto la propria responsabilità che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo e delle quietanze di pagamento – al Giudice, che provvederà ad approvarlo e renderlo esecutivo;
5. dopo l'approvazione del progetto di divisione, provveda alla predisposizione degli adempimenti conseguenti all'attribuzione delle quote in denaro previste dal progetto esecutivo, e, quanto allo svincolo di queste ultime, assegni ai condividenti non debitori un termine non superiore a 30 giorni per la comunicazione dei dati occorrenti al versamento in loro favore e delle quietanze, depositando conclusivamente un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012), col quale riferirà sulle ultime attività svolte;
6. ove vengano presentate osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, apporti le modifiche necessarie e proceda ad altra comunicazione alle parti, assegnando il nuovo termine per le osservazioni, ovvero procedendo a nuova convocazione; nel caso di ritenuta invariabilità del progetto, nonostante le osservazioni, o di persistente dissenso di taluna delle parti dopo le modifiche apportate, trasmetta il progetto con le osservazioni al Giudice per le sue determinazioni; resta fermo che competerà all'Ufficio del Giudice, laddove ritenga di apportare variazioni al progetto, provvedere agli adempimenti per la sua approvazione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto 5.

VII.- FISSA l'udienza del 29/6/2017 per il prosieguo.

VIII.- DISPONE la comunicazione della presente ordinanza al Professionista delegato e alle parti.

Bari, 13/09/2016

Il Giudice – *Antonio Ruffino*