R.G. 1072/2021
(Divisione endoesecutiva nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 2/2021)

TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA
VERBALE DI CAUSA

Il Giudice, premesso che l'attività dell'udienza prevista per oggi 21.3.2021 è stata sostituita dallo scambio - mediante deposito telematico - di note scritte (art. 221 comma 4 del D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 77/2020), prende atto del deposito di "note scritte" solo da parte:

- dell'attrice BPER CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a. per BPER BANCA s.p.a. (creditrice procedente nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 2/2021), in data 9.3.2022 e 18.3.2022;
- dei comproprietari non esecutati (in data 10.3.2022).

IL GIUDICE

Visti gli atti e documenti di causa;

considerato che, nonostante la ritualità della notifica (cfr. documentazione allegata all'atto di iscrizione a ruolo in data 4.11.2021 e documentazione depositata telematicamente il giorno 8.3.2022), non si sono costituiti in sede di divisione né il debitore esecutato ed il creditore iscritto IDG s.p.a. (non costituiti nemmeno nel processo esecutivo), né il creditore AGENZIA delle ENTRATE – RISCOSSIONE (costituito invece nel processo esecutivo), con la conseguenza che ne va dichiarata la contumacia;

considerato che, nell'ambito delle predette "note scritte" depositate il 9.3.2022, BPER CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a. ha chiesto "*procedersi alla divisione dei terreni siti nel Comune di Charvensod- Fraz. Plan de Srèmon e censiti al Catasto del predetto Comune come di seguito:*
foglio n.° 21 particella n.° 308;
foglio n.° 21 particella n.° 358;
foglio n.° 21 particella n.° 531;
foglio n.° 21 particella n.° 533";

considerato che, nell'ambito delle predette "note scritte", i comproprietari non esecutati hanno richiamato il contenuto delle rispettive comparse costitutive datate 7.3.2022 e depositate il 9.3.2022 (comparse in cui – richiamato il provvedimento del G.E. con il quale era stato disposto procedersi a divisione – avevano rappresentato di rimettersi "*in punto divisione*", con *richiesta di condanna del debitore esecutato* "*a tutte le spese di lite cagionate dal proprio perdurante inadempimento nonchè dalla condotta processuale*");

ritenuto che, sebbene le note scritte depositate dalla parte attrice il 18.3.2022 siano tardive (in quanto successive al termine di 5 giorni prima dell'udienza del 21.3.2022, termine scaduto il 16.3.2022), non sia inficiato il diritto di difesa della parte medesima, già esplicitato con le note scritte depositate in precedenza in data 9.3.2022 (di contenuto corrispondente a quello delle note depositate il 18.3.2022);

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

OSSERVA

I. La presente divisione è stata disposta nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 2/2021.
In particolare, con ordinanza del 16.9.2021 è stato disposto quanto segue:

- è stato disposto procedersi alla divisione dei terreni foglio 21 particelle 308, 358, 531 e 533 (catasto terreni), sezione urbana -, partita 3404, superficie 3954 indirizzo catastale: Comune [redacted]
  - per la quota di 1/6 ciascuno, dei 3 comproprietari non esecutati;

  come da nota di trascrizione del pignoramento e documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., agli atti;
- è stata fissata innanzi a sé, quale giudice della divisione, l'udienza del 15 marzo 2022 ore 11.30 (udienza poi sostituita, con provvedimento del 31.12.2021 depositato il 2.1.2022, dallo scambio – mediante deposito telematico – di note scritte ai sensi dell'art. 221 comma 4 D.L. n. 34/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020) per la comparizione delle parti del procedimento esecutivo (ivi compreso l'esecutato), dei comproprietari, dei creditori iscritti e di coloro che hanno acquistato diritto sugli immobili, in relazione all'intero bene in questione, ai sensi dell'art. 1113 terzo comma c.c.;
- è stato disposto che a cura della parte più diligente si procedesse alla notifica del provvedimento medesimo, entro il termine di 90 giorni prima della detta udienza, ai soggetti sopra indicati, con invito a questi ultimi a comparire a tale udienza ed a costituirsi, nelle forme e nei modi di cui all'art. 166 c.p.c., almeno 20 giorni prima dell'udienza medesima, avvertendoli espressamente che:
  - la costituzione oltre il suddetto termine avrebbe comportato le preclusioni e le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c.;
  - in caso di mancata costituzione si sarebbe proceduto in loro contumacia alla divisione del compendio, anche con la vendita dell'intero;
- è stato disposto che la parte più diligente provvedesse altresì:
  - alla tempestiva trascrizione del presente provvedimento a favore e contro tutti i comproprietari (compreso l'esecutato) ai sensi degli artt. 1113 e 2646 c.c.;
  - all'iscrizione al ruolo contenzioso della causa di divisione;
  - a depositare telematicamente nella causa di divisione, entro 7 giorni prima dell'udienza suindicata:
    - documentazione ipotecaria ovvero relazione notarile sostitutiva per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del presente provvedimento e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari, allo scopo di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari;
    - copia della relazione peritale di stima con eventuali integrazioni;
- è stata disposta la sospensione delle ulteriori attività esecutive relative ai beni sopra indicati, sino alla definizione del giudizio di divisione;
- sono state avvisate le parti che, nel caso in cui la divisione non fosse stata instaurata nel termine sopra indicato, la procedura esecutiva sarebbe stata dichiarata estinta relativamente ai beni oggetto della divisione;
- è stato già disposto che, all'esito delle operazioni di vendita dell'intero in sede di divisione, si sarebbe provveduto a distribuire il ricavato della vendita fra i comproprietari entro il termine massimo di 30 giorni dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, provvedendosi altresì, una volta effettuati tali incombenti, a trasmettere alla Cancelleria il fascicolo della procedura ed a versare la somma ricavata dalla vendita spettante al condividente esecutato (al netto delle spese della procedura di divisione, ivi comprese quelle

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111fec46e45a020ce

relative alla vendita) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari mediante apertura di un libretto di deposito giudiziario intestato al debitore (ove non fosse stato acceso apposito c/c), somma che sarebbe stata ripartita fra i creditori a seguito di riassunzione del processo esecutivo entro il termine di trenta giorni dalla chiusura del giudizio di divisione conseguente al riparto del ricavato tra i comproprietari, a cura della parte più diligente;

Con il predetto provvedimento sono state già esaminate e risolte le questioni sottese all'esperimento della divisione con vendita dell'intero. Nello specifico, nella citata ordinanza del 16.9.2021 è stato evidenziato quanto segue:

a) non poteva procedersi alla separazione in natura (peraltro nemmeno richiesta) della quota spettante al debitore, in considerazione del fatto che essa non era possibile per la natura e le caratteristiche del bene;
b) non appariva probabile che la vendita della quota indivisa del bene potesse essere effettuata ad un prezzo pari o superiore al valore della quota medesima, essendo notorio che l'interesse per l'acquisto di una quota di bene indiviso si manifesta normalmente per un valore inferiore a quello di mercato, e non essendo ravvisabili elementi oggettivi (nemmeno specificamente addotti) che potessero giustificare una diversa valutazione;
c) la vendita della quota, dunque, risultava in concreto economicamente non conveniente, avuto anche riguardo alla circostanza che nel caso di specie nessuno dei comproprietari aveva manifestato interesse per l'acquisto della quota del debitore talché appariva difficile ipotizzare il reperimento di qualche acquirente interessato al bene indiviso per un prezzo non inferiore a quello risultante dalla relazione di stima;
d) era pertanto opportuno precedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 c.p.c.;
e) l'esecutato non aveva depositato "note scritte" (circostanza equiparabile alla sua mancata comparizione in udienza), e, quindi, non erano stati "presenti" tutti gli interessati, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 181 disp. att. c.p.c., era necessario fissare un'apposita udienza innanzi a sé ed ordinare l'integrazione del contraddittorio in vista della divisione;
f) nulla ostava alla regolamentazione della divisione in maniera tale da consentire alle altre parti il pieno esercizio del diritto di difesa nel rispetto del principio del contraddittorio (analogamente a quanto previsto per il giudizio ordinario, le cui norme sono peraltro richiamate - ai fini dell'istruzione della causa ex artt. 175 e segg. c.p.c. - dal comma 1 dell'art. 181 disp. att. c.p.c. per l'ipotesi in cui fossero presenti tutti gli interessati);
g) l'ordinanza *de qua*, in quanto atto idoneo ad integrare il contraddittorio tra le parti, presentava – sul punto – un contenuto sostanzialmente equiparabile a quello della domanda giudiziale ai fini della disciplina degli artt. 1113 e 2646 c.c.;
h) nelle more della divisione, rimanevano necessariamente sospese le ulteriori attività esecutive.

La predetta ordinanza del 16.9.2021 è stata ritualmente notificata, come da documentazione trasmessa telematicamente dalla parte attrice in occasione dell'iscrizione a ruolo (4.11.2021) e successivamente (in data 8.3.2022).

La creditrice procedente ha altresì prodotto (in data 10.2.2022) nota di trascrizione della domanda di divisione effettuata in data 28.1.2022 ai nn. 886/773, certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. aggiornata del giorno 8.2.2022, nonché la perizia di stima svolta nel procedimento di esecuzione (con gli allegati e le successive integrazioni dell'estimatore).

Risultano quindi adempiuti tutti gli incombenti prescritti con la citata ordinanza del 16.9.2021.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

II. Appare opportuno a questo punto operare un inquadramento sistematico della natura della divisione endoesecutiva.

Tale divisione, lungi dall'essere un autonomo procedimento, risulta essere un'articolazione della procedura esecutiva, trovandosi in un rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto ad essa, tanto che *<<In forza delle disposizioni eccettuative di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione cd. "endoesecutiva") o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. "endoconcorsuale") è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47>>* (Cass. civ. Sezioni Unite sentenza n. 25021 del 2019).

Sul punto, merita di essere riportata per esteso la parte di motivazione della sentenza delle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione n. 25021 del 2019:

<<8.1. – Com'è noto, nell'ambito della disciplina dell'espropriazione forzata di cui al vigente codice di procedura civile, l'art. 599 cod. proc. Civ. prevede che i beni indivisi possano essere sottoposti a pignoramento «anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore».

In tali casi, l'art. 600, primo comma, cod. proc. Civ. stabilisce che «Il giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari e sentiti tutti gli interessati, provvede, quando è possibile, alla separazione della quota in natura spettante al debitore»; il secondo comma della medesima disposizione – come sostituito dall'art. 2, comma 3, lett. e), del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 2005, n. 80 – soggiunge poi che «Se la separazione in natura non è chiesta o non è possibile, il giudice dispone che si proceda alla divisione a norma del codice civile, salvo che ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, determinato a norma dell'articolo 568».

A fronte di tale vigente normativa, la prima questione da risolvere è quella se il novello testo del secondo comma dell'art. 600 cod. proc. Civ. – che, come si dirà, accentua, rispetto alla disciplina precedente, il ruolo affidato alla divisione nell'ambito dell'espropriazione forzata dei beni indivisi – sia applicabile ratione temporis alla controversia in esame (come sostiene la ricorrente) ovvero non sia ad essa applicabile (come sostiene la Corte di Palermo), per essere stata la domanda di divisione proposta (con atto di citazione del 22 luglio 2003) prima dell'entrata in vigore della nuova disposizione.

La questione va risolta sulla base del disposto dell'art. 2, comma 3-sexies, del richiamato d.l. 14 marzo 2005, n. 35 (aggiunto dal comma 6 dell'art. 1, della legge 28 dicembre 2005, n. 263 e modificato dall'art. 39-quater del d.l. 30 dicembre 2005, n. 273, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2006, n. 51), a tenore del quale il nuovo testo del secondo comma dell'art. 600 cod. proc. Civ. si applica anche alle procedure esecutive pendenti alla data della sua entrata in vigore (1° marzo 2006), salvo che sia stata già ordinata la vendita (che, in tal caso, dovrà aver luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore).

Nella specie, dunque, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte territoriale, la nuova disposizione deve ritenersi applicabile al presente giudizio di divisione, nel quale la vendita del cespite non è stata disposta; ciò, peraltro, in coerenza col principio "tempus regit actum", che regola – in via generale – l'efficacia temporale delle norme processuali.

8.2. – Dall'applicabilità alla presente controversia del nuovo testo dell'art. 600 cod. proc. Civ. discende la necessità di rivedere la conclusione della Corte territoriale circa l'asserita autonomia che andrebbe riconosciuta alla divisione endoesecutiva rispetto al processo di esecuzione. E infatti, mentre l'originario testo dell'art. 600 cod. proc. Civ. prevedeva che – qualora non fosse possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore – il giudice poteva ordinare indifferentemente la vendita della quota indivisa o la divisione del bene, scegliendo tra tali due opzioni secondo criteri di opportunità e convenienza (cfr. Cass., Sez. 3, n. 10334 del 17/05/2005), il nuovo testo dell'art. 600 configura invece il giudizio divisorio come lo sviluppo normale di ogni procedura di espropriazione di beni indivisi.

È vero che la nuova norma attribuisce preferenza alla separazione in natura della quota spettante al debitore; tuttavia, tale preferenza è soltanto teorica, subordinata com'è alla possibilità materiale di tale separazione e alla richiesta del creditore pignorante o dei comproprietari. In mancanza, «il giudice dispone che si proceda alla divisione a norma del codice civile».

La divisione è, dunque, la via ordinaria, indicata dalla legge, per attuare l'espropriazione dei beni indivisi; considerato, peraltro, che la possibilità di procedere alla vendita della quota indivisa (per sua natura scarsamente appetibile sul mercato) è normativamente relegata ad un ruolo "residuale" e di assoluta eccezione, essendo condizionata al verificarsi di una situazione di fatto di difficile realizzazione pratica (ossia al caso in cui la vendita

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

della quota appaia, sulla base di un giudizio prognostico ex ante, in grado di assicurare un prezzo almeno pari al valore della quota stessa, determinato ai sensi dell'art. 568 cod. proc. Civ.) (cfr. Cass., Sez. 3, n. 20817 del 20/08/2018; Cass., Sez. 3, n. 6072 del 18/04/2012).
In sostanza, sulla base del vigente testo dell'art. 600 cod. proc. Civ., deve ritenersi che la liquidazione della quota di comproprietà indivisa su di un bene avviene, di norma, proprio tramite lo scioglimento della comunione su quel bene.
La divisione del bene è, dunque, strutturalmente funzionale all'espropriazione forzata della quota.
Non rileva in senso contrario il fatto che il giudizio divisionale endoesecutivo sia comunque un giudizio di cognizione, distinto – soggettivamente ed oggettivamente – dal procedimento di espropriazione.
Esso, nondimeno, è inserito nell'ambito del processo di espropriazione, del quale costituisce una parentesi, finendo per costituirne un'articolazione procedimentale.
Di ciò si trae conferma dal nuovo testo dell'art. 181 disp. att. cod. proc. Civ. (introdotto dall'art. 2, comma 3 ter, lett. f, del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 2005, n. 80), che assegna al giudice dell'esecuzione – previa sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 601 cod. proc. Civ. – la competenza funzionale alla trattazione del giudizio di divisione, da svolgersi secondo l'ordinaria disciplina di cui agli artt. 784 e segg. cod. proc. Civ.
Il legame di dipendenza strumentale del giudizio divisorio rispetto al procedimento espropriativo è poi confermato dalla speciale legittimazione ad agire per lo scioglimento della comunione che è riconosciuta al creditore procedente (ma anche all'interventore munito di titolo esecutivo); legittimazione che trova il proprio fondamento nel credito per la soddisfazione del quale l'azione esecutiva è esercitata, di tal che il giudizio di divisione dei beni pignorati non può essere iniziato e, se iniziato, non può proseguire ove venga meno in capo all'attore la qualità di creditore e, con essa, la legittimazione e lo stesso interesse ad agire (cfr. Cass., Sez. 3, n. 6072 del 18/04/2012).
In definitiva, contrariamente da quanto ritenuto dai giudici di appello, deve concludersi che il giudizio di divisione endoesecutiva non è affatto autonomo dal processo di espropriazione, ma si trova in rapporto di "strumentalità necessaria" rispetto ad esso>>.

Trattasi dell'ultimo approdo ermeneutico, dopo che in precedenza la Corte di Cassazione, pur affermando che il giudizio di divisione endoesecutivo era funzionalmente correlato al procedimento esecutivo, aveva affermato che da quest'ultimo rimaneva "*soggettivamente ed oggettivamente distinto, tanto da non poterne essere considerato né una continuazione né una fase*" (Cass. civ. sez. 3 sentenza n. 6072 del 2012).

Alla luce della predetta pronuncia delle Sezioni Unite, la divisione endoesecutiva deve ritenersi dunque una "parentesi" della procedura esecutiva immobiliare, funzionale innanzitutto al soddisfacimento degli interessi dei creditori (che eccezionalmente sono legittimati alla sua instaurazione nell'ambito del processo esecutivo) piuttosto che l'interesse dei comproprietari.

Sulla stessa linea si inserisce anche l'approdo ermeneutico delle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione in tema di rimedi esperibili avverso i provvedimenti del G.I. in sede di divisione endoesecutiva. In particolare, con la sentenza n. 18185 del 2013, si è affermato che "*In tema di scioglimento della comunione, gli atti del giudice istruttore relativi al procedimento di vendita sono soggetti al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui agli artt. 617 e 618 cod. proc. civ., dovendo escludersi l'esperibilità di un'autonoma azione di nullità avverso il decreto di trasferimento conclusivo del procedimento di vendita. Invero, la finalità del procedimento di vendita dei beni immobili non è diversa nel giudizio divisorio o nel procedimento esecutivo e le scelte legislative degli ultimi lustri, con l'esplicito rinvio, contenuto nell'art. 788 cod. proc. civ., a norme del processo esecutivo, sono la manifestazione di un richiamo ad esse che va inteso come sistematico; sicché non avrebbe senso scandire il procedimento di vendita con i passi del processo esecutivo e sovrapporgli un apparato rimediale del tutto diverso, privo di quell'efficacia e di quella celerità che deriva sia dalla tipologia delle opposizioni, sia dal meccanismo della sanatoria processuale*".

Anche in questo caso, merita di essere riportata per esteso – per la sua illuminante chiarezza – la parte di motivazione della sentenza delle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione n. 18185 del 2013 relativa alla questione in esame:

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

<<Ci si deve chiedere quale sia il meccanismo dei rimedi quanto agli atti del giudice istruttore o del professionista delegato relativi al procedimento di vendita; in particolare, se siano soggetti alla procedura ex artt. 617 e 618 c.p.c.
3.3.2) La Terza sezione ha posto nitidamente il problema; ha ricordato che l'art.788 c.p.c. ha subito una significativa evoluzione normativa. Detta norma (al pari dell'art. 720 c.c.) prevedeva esclusivamente la possibilità di vendita con incanto, pur delegabile al notaio.
La legge n. 302 del 1998 modificò il sistema, introducendo gli artt 591 bis e 591 ter, ma soprattutto stabilendo, nell'art. 788 c.p.c., il rinvio all'art. 576 e seg. c.p.c. (ora all'art. 569), cioè a norme del processo esecutivo.
La riforma successiva (dalla I. 263 del 2005 fino alla legge 51 del 2006) ha accentuato l'attrazione del procedimento di divisione nell'orbita della disciplina del processo esecutivo, poiché nel primo comma dell'art. 788 il richiamo è ora all'art. 569 e nel secondo e terzo comma si stabilisce che la vendita si svolge, davanti all'istruttore o al professionista delegato, con applicazione degli artt. 570 e segg., cioè attraverso le forme della vendita forzata.
Questa evoluzione ha portato definitivamente a credere che tutto l'apparato del processo esecutivo debba essere applicabile e quindi anche le norme relative ai "rimedi esperibili relativamente alla regolarità dei singoli atti, specificamente ai rimedi dell'art. 591 ter cod. proc. civ. ed al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi".
3.4) L' orientamento risale alle intuizioni, ante riforma, di Cass. n. 1575/99 e Cass. 1572/00, valorizzate nei citati atti processuali. Si legge nella seconda che: "Nell'ordinanza prevista dal primo comma dell'art. 788 c.p.c. deve, invero, ravvisarsi la previsione di due distinte ed autonome determinazioni del giudice istruttore che hanno natura e contenuti diversi e che vanno, di conseguenza, assoggettate a differente disciplina: l'una, con la quale il giudice, nell'ambito del giudizio di divisione, secondo la specifica previsione normativa, accerta che "occorre procedere alla vendita dell'immobile" e, quindi, decide di provvedere ex art. 576 ss. c.p.c.; l'altra, con la quale, sulla base di tale premessa, stabilisce le modalità dell'incanto, giusta la previsione dei detti artt. 576 ss. c.p.c. cui all'uopo rinvia la seconda parte dello stesso primo comma dell'art. 788 c.p.c. Quest'ultima determinazione, già al di fuori dell'ambito della disciplina del giudizio di divisione, è soggetta, in virtù del sopra richiamato rinvio, alla disciplina degli artt. 576 ss c.p.c. al pari di tutti gli atti successivi e, di conseguenza, anche alla disciplina generale del processo d'esecuzione e, specificamente, alla parte di essa nella quale vengono regolate le opposizioni agli atti esecutivi (Cass. 24.2.99 n. 1575, 9.6.94 n. 5614, 21.3.85 n. 2063)."
A tali osservazioni si saldano le puntualizzazioni di Cass. 7785/01, relative alle operazioni di vendita e alle contestazioni da risolvere ex artt. 787 e 788. Si legge: "In questa sede non interessa la fase dell'accertamento del diritto alla divisione, ma quella della determinazione del contenuto del diritto di singoli condividenti. Questa seconda fase si articola, a sua volta, in vari sub procedimenti, volti, rispettivamente, all'individuazione dei beni da dividere, alla valutazione di essi, alla formazione delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti, all'assegnazione o attribuzione delle porzioni ai singoli condividenti. Quando per la formazione delle quote occorre procedere alla vendita di beni, censi o rendite, il giudice istruttore o il notaio delegato debbono procedere osservando le disposizioni relative alla vendita dei beni mobili (artt. 534, ss., cod. proc. civ.) o degli immobili: artt. 576 ss. dello stesso codice. Il richiamo a queste disposizioni rappresenta l'adattamento al giudizio divisionale di una tecnica mutuata dall'espropriazione forzata e non incide sulla natura del giudizio divisionale."
3.5) Giova rilevare che l'orientamento della giurisprudenza, ispirato all'esigenza di favorire la stabilizzazione delle attività che compongono il procedimento divisorio, apparentate anche in questa primaria finalità ai subprocedimenti esecutivi, ha trovato affermazione non solo nella materia delle divisioni c.d. endoesecutive, ma anche nell'ambito degli ordinari giudizi divisori. Cass. 15144/00 ha infatti stabilito che è' inammissibile il ricorso in Cassazione ai sensi dell'art. 111 Costituzione avverso il provvedimento con il quale il giudice dichiara inammissibile l'istanza per l'acquisto di un bene immobile, formulata ai sensi dell'art. 584 cod. proc. civ. dai condividenti di esso, dopo l'aggiudicazione provvisoria del medesimo ad un terzo, avvenuta ai sensi degli artt. 721 cod. civ. e 788 cod. proc. civ., perche' detto provvedimento, privo di decisorieta' e di definitività, puo' esser impugnato ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ..
3.5.1) La dottrina, pur invocando una opportuna "rimeditazione legislativa", indispensabile quanto alle divisioni maturate nell'ambito del processo esecutivo, non ha mancato di rilevare che sembrano maturi i tempi per ritenere che la riforma del 2005 abbia marcato la esigenza di individuare nelle opposizioni esecutive lo strumento di impugnazione avverso i provvedimenti del giudice istruttore della causa di divisione. Alla linea giurisprudenziale esposta, cui sono ascrivibili, come indicato dai giudici rimettenti, Cass. 27445/05 e Cass. 10925/07, si contrappone Cass. 1199/10, la quale (richiamando Cass. 29 ottobre 2010 n. 10778, relativa alla vendita di beni dell'eredità giacente, e 11 ottobre 1995 n. 10587, sulla vendita di beni dell'eredità accettata con beneficio di inventario) ha ritenuto non esperibile il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi avverso gli atti della fase di vendita ex art. 788 cod. proc. civ., propendendo invece per l'esperibilità di un'autonoma azione di nullità avverso il decreto di trasferimento conclusivo del procedimento di vendita.
Ha ritenuto che gli atti di vendita di immobili a mezzo notaio, posti in essere nell'ambito del procedimento di scioglimento di comunione ereditaria, non sono riconducibili ad una azione esecutiva, avendo solo funzione attuativa dello scioglimento della comunione.
3.6) Questa tesi non è condivisibile.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

E' stato puntualmente osservato che la finalità del procedimento di vendita dei beni immobili non è diversa nel giudizio divisorio o nel processo esecutivo: si deve convertire in controvalore monetario il bene oggetto di comunione, sicchè vi è una esigenza di coerente semplificazione e uniformazione dello strumento giuridico.
Le scelte legislative degli ultimi lustri (ma è sufficiente, per il caso di specie, il testo anteriore alle riforme del 2005/06, queste ultime non applicabili al procedimento in esame, sorto nel 1998) e l'esplicito insistito rinvio alle norme sulla espropriazione forzata sono la manifestazione di un richiamo ad esse che va inteso come sistematico.
Non avrebbe senso infatti scandire il procedimento di vendita con i passi del processo esecutivo e sovrapporgli un apparato rimediale del tutto diverso, privo di quell'efficacia e di quella celerità che deriva sia dalla tipologia di opposizioni, sia dal meccanismo della sanatoria processuale>>.

Risulta così superato il precedente orientamento di Cass. civ. sez. 3 sentenza n. 4499 del 2011, secondo cui: "*In tema di giudizio di divisione immobiliare, qualora durante il suo corso il giudice istruttore disponga, ai sensi dell'art. 788 cod. proc. civ., la vendita di beni immobili già oggetto di pignoramento, la circostanza per cui il giudizio divisorio si collega funzionalmente al procedimento esecutivo non rende per questo applicabili, almeno nella fase anteriore alle operazioni di vendita, i rimedi propri del processo esecutivo, ma sempre e solo quelli del giudizio di divisione; ne consegue che il provvedimento sopra menzionato emesso dal giudice istruttore è soggetto al regime di impugnazione del processo di cognizione, per cui, se di carattere meramente ordinatorio, è revocabile o modificabile con la sentenza di merito e, se risolutivo di controversie nel frattempo insorte, direttamente appellabile, ma insuscettibile di opposizione agli atti esecutivi*".

Addirittura, nell'ambito di tutti i giudizi di divisione (ivi compresi quelli non endoesecutivi), in caso di vendita, vi è un richiamo generale alle norme dettate per il processo di esecuzione (cfr. artt. 788 e segg.), tanto che le eventuali contestazioni sorte innanzi al professionista delegato, sottoposte al giudice istruttore, vanno decise da quest'ultimo con ordinanza avverso la quale è esperibile l'opposizione agli atti esecutivi (cfr. Cass. civ. sez. 6-3 ordinanza n. 27346 del 2016).

Ciò posto, e sottolineato nuovamente come la divisione endoesecutiva sia funzionale innanzitutto al soddisfacimento degli interessi dei creditori, non può che ribadirsi in questa sede quanto già disposto con il citato provvedimento del 16.9.2021, non ravvisandosi elementi che possano giustificare valutazioni diverse da quelle innanzi esposte, e fermo restando che le statuizioni ivi assunte sono ormai definitive non essendo stata la predetta ordinanza oggetto di impugnazione/opposizione.

In tale contesto, il pieno esercizio del diritto di difesa nel rispetto del principio del contraddittorio (cui pure si fa riferimento, quanto alla divisione, nell'ordinanza del 16.9.2021) è necessariamente correlato alla vendita ed ai successivi adempimenti, non essendo invece consentito rimettere in discussione gli accertamenti già compiuti in ordine alla necessità di procedere alla vendita dell'intero (peraltro non superati da elementi oggettivi emersi successivamente), né tantomeno rinnovare l'attività peritale già compiuta in sede esecutiva, funzionale appunto alla vendita in sede di divisione (che, come detto, costituisce una parentesi del processo di esecuzione).

III. Occorre quindi adottare le statuizioni funzionali alla vendita dell'intero.

Innanzitutto, si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, non sussistendo elementi per ritenere configurabile (peraltro in assenza di rilievi dei creditori) l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti.

Dalla perizia di stima non emergono elementi (peraltro non altrimenti evincibili, in assenza anche di indicazioni di parte) per ritenere la probabilità che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

Considerate le innovazioni normative introdotte con la novella legislativa di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015 in tema di riduzione del valore di stima (art. 568 comma 2 c.p.c.) e di efficacia di offerte di acquisto inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base (art. 571 comma 2 c.p.c.), innovazioni che evidentemente consentono (con le indicate diminuzioni di prezzo operanti fin dall'inizio della vendita) una più facile collocazione sul mercato del compendio pignorato, risulta opportuno graduare la percentuale dei ribassi in caso di vendite successive (nel rispetto della previsione del novellato art. 591 comma 2 c.p.c., che consente i ribassi fino al limite di ¼ e, a fronte delle successive innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, fino al limite di ½ dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto), nonché – al fine di verificare in contraddittorio la possibilità che sia consentito, a seguito di ribassi successivi, un ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie – fissare un numero massimo di tentativi di vendite al cui esito (in caso di infruttuosità) gli atti andranno comunque rimessi al G.E. (pur in mancanza di pregresse istanze di parte al riguardo) per le determinazioni da assumere circa la prosecuzione della procedura.

Alla luce della citata innovazione introdotta dal D.L. 59/2016 convertito in L. 119/2016 (concernente un incremento della percentuale massima di ribasso dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto), si ritiene che la graduazione dei ribassi debba avvenire in maniera tale da prevedere aumenti progressivi a seguito dei vari tentativi di vendita andati deserti.

Non sono ravvisabili elementi oggettivi (peraltro nemmeno addotti dalle parti) per configurare la convenienza di una rateazione (evidentemente alternativa rispetto al finanziamento di cui all'art. 585 c.p.c.) e, quindi, per giustificare la previsione di un versamento rateale del prezzo.

I creditori non hanno rappresentato esigenze per l'adozione, fin d'ora, dell'ordine di liberazione anticipata.

Non sono stati addotti (né sono oggettivamente evincibili) elementi che possano configurare un pregiudizio per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura derivanti dal ricorso alle modalità telematiche per il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo, ferma restando l'esigenza del rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c. oltre che della norma transitoria dettata in materia.

Vanno infine ribadite in questa sede le statuizioni già adottate con l'ordinanza del 16.9.2021 per il riparto del ricavato dalla vendita ai fini della successiva riattivazione della procedura esecutiva ai fini del riparto tra i creditori della quota del prezzo destinata ai comproprietari esecutati (al netto delle spese). Al riguardo, si osserva che – per ragioni di economia processuale – nulla osta alla possibilità (in alternativa all'apertura di un libretto di deposito giudiziario intestato al debitore) di mantenimento del conto già acceso per la divisione.

P.Q.M.

Il giudice, dichiarata la **contumacia** (nella presente fase relativa alla divisione endoesecutiva) del debitore esecutato nonché dei creditori IDG s.p.a. e AGENZIA delle ENTRATYE - RISCOSSIONE,
così provvede:

visti gli artt. 569 e segg., 591 *bis*, 596 e segg. c.p.c.;

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

visti il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015 ed il D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016;

(I)

CONFERMA

l'affidamento dell'incarico di custodia dei beni pignorati, all'avv. Laura MAROZZO, con obbligo di depositare in Cancelleria e contestualmente trasmettere al delegato il rendiconto con cadenza almeno trimestrale delle attività svolte, nonché delle movimentazioni di cassa a norma dell'art. 593 c.p.c. e dell'art. 2 del decreto ministeriale 80/2009 sulle attività di custode giudiziario nelle procedure esecutive immobiliari visionabile in Cancelleria.

Dispone che il custode compia – senza necessità di ulteriori autorizzazioni – le seguenti attività:
- accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonchè presso altri pubblici uffici;
- accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- quantificazione aggiornata delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560 comma 3 c.p.c., ove disposta;
- ogni altra attività ai sensi dell'art. 2 D.M. 80/2009.

Dispone che il custode, previa autorizzazione del giudice, ed avvalendosi - ove necessario - dell'opera di un professionista nominato di concerto con il giudice, compia altresì le attività previste dal successivo art. 3 D.M. 80/2009 che dovessero rivelarsi necessarie nell'interesse della procedura, e cioè:
a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
b) partecipazione alle assemblee condominiali;
c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Evidenzia che, ai sensi del comma 3 dell'art. 41 T.U.B. (D.L.vo 385/1993), in caso di credito fondiario, il custode dei beni pignorati versa alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione ed i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato.

Autorizza il debitore, qualora occupi alcuno dei beni oggetto di esecuzione di cui non sia già stato ordinato il rilascio, a permanere nel possesso dell'immobile pignorato fino a nuovo ordine del giudice, avvertendolo in ogni caso che la mancata collaborazione con gli organi della procedura in ordine all'accesso al bene potrà provocare la revoca di detta autorizzazione.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e445a020ce

Dispone che il custode si adoperi affinché gli interessati a presentare offerta visionino i beni oggetto della procedura in tempo utile al fine del deposito dell'offerta nei termini di legge, in particolare organizzando gli accessi ai beni in modo tale da evitare qualsiasi contatto, anche solo visivo, tra i potenziali offerenti ed evitando di dare informazioni in merito all'interessamento all'acquisto da parte di altri soggetti, nonché evitando anche qualsiasi contatto tra i potenziai offerenti e il debitore o le altre persone che occupano l'immobile, avendo cura di informare questi ultimi delle visite in maniera tale da consentir loro di allontanarsi in occasione delle visite medesime.

Dispone che il custode trasmetta al professionista delegato ogni 3 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione.

Dispone che il custode segnali immediatamente eventuali comportamenti del debitore tali da rendere più difficoltoso o più oneroso l'espletamento dell'incarico o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

(II)

D E L E G A

il compimento delle operazioni di vendita (da effettuare senza incanto) dell'intero bene in questione, come indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione e descritti nella relazione peritale di stima, secondo le modalità di cui all'art. 569 comma 3 c.p.c. al professionista **avv. Laura MAROZZO** che procederà al compimento delle attività indicate nella detta norma e delle altre oggetto di delega.

Dispone che la vendita abbia ad oggetto l'**intera proprietà**.

Assegna al professionista delegato termine di mesi 12, decorrenti dal ricevimento del fondo spese da parte del professionista delegato, per il compimento delle operazioni delegate, precisando che detto termine potrà essere prorogato dal giudice su istanza motivata del professionista stesso; **evidenzia** che la mancata richiesta motivata di proroga del suddetto termine prima della scadenza dello stesso, così come il mancato rispetto delle direttive del giudice comporterà la revoca dell'incarico, sentito l'interessato, e salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto del termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile

Dispone che il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Dispone che il professionista delegato, nel rispetto dei termini prescritti, effettui almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno.

Sin d'ora **autorizza** il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter*disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti, il tutto previa comunicazione al G.E. (contenente l'esposizione, documentata, delle ragioni della necessità della sostituzione) e salva la possibilità di revoca dell'autorizzazione.

Dispone che le somme ricavate dalla vendita ed ogni altra somma riferita alla presente procedura vengano depositate a cura del professionista delegato su c.c. intestato alla procedura, e con facoltà di operarvi per il solo professionista delegato, acceso presso l'infra indicato Istituto di credito.

Dispone che, ogniqualvolta il professionista interpelli il giudice dell'esecuzione per ogni sorta di possibile istanza, provveda anche a trasmettergli il fascicolo della procedura.

Dispone che all'atto dell'invio al giudice dell'esecuzione del fascicolo per la firma del decreto di trasferimento il professionista alleghi, oltre alla documentazione prevista dall'art. 591-*bis*c.p.c., anche la richiesta di liquidazione del compenso secondo le tariffe in vigore, precisando quali somme debbano essere poste a carico della procedura e quali a carico dell'aggiudicatario del bene, nonché il conteggio delle spese vive sopportate dalla procedura con la documentazione comprovante ogni esborso.

Dispone che all'esito dell'ultima delle operazioni di vendita delegate il professionista inviti i creditori a volere precisare il loro credito entro il termine assegnato, comunque non superiore a giorni 60 **dal termine stabilito per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario**, segnalando che, decorso detto termine, provvederà in ogni caso a predisporre progetto di distribuzione del ricavato ed a fissare dinanzi a sé udienza per l'approvazione del progetto e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 598 c.p.c. entro il termine massimo di giorni 60

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, provvedendo, una volta effettuati tali incombenti, a trasmettere alla Cancelleria il fascicolo della procedura per la sua archiviazione.

Pone a carico del creditore procedente l'onere di depositare presso il professionista delegato, entro il termine di 30 giorni dalla **ricezione della richiesta di versamento da parte del professionista delegato,** la somma di € 2.000,00 a titolo di fondo spese; **autorizza** fin d'ora il professionista a richiedere al creditore procedente, nel caso in cui venga a mancare la provvista per ulteriori esborsi, eventuali integrazioni di tale fondo spese, da corrispondere entro il termine indicato dal professionista delegato (comunque non superiore a 30 giorni); **dispone** che il professionista delegato, in caso di mancato versamento (o mancata integrazione) del fondo spese nei termini indicati, verifichi la disponibilità al versamento da parte di altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, e, in mancanza, segnali immediatamente al G.E. la situazione, che sarà valutata ai fini dell'estinzione (atipica) della procedura per materiale improseguibilità della stessa; **dispone** comunque che in caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato depositi, entro 15 giorni, un'analitica relazione sulle somme spese;

Dispone che:
- le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. andranno depositate presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita ovvero – qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato – entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;
- il professionista delegato dovrà consentire l'accesso agli interessati negli orari che vorrà stabilire;
- l'udienza per l'esame delle offerte, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti o successivo incanto abbia luogo nell'aula di udienza di questo Tribunale, di cui il professionista delegato specificherà l'ubicazione nell'avviso di vendita.

Fissa nella misura del 10% del valore dell'offerta l'ammontare della cauzione, da versarsi da ogni offerente mediante deposito, unitamente all'offerta, di assegno circolare intestato alla procedura.

Dispone che ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c., dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, nel termine predetto, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva in epigrafe indicata, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Aosta ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del soggetto ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
L’offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
Le buste sono aperte all’udienza fissata per l’esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Dispone che il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’intero prezzo del bene aggiudicato nonché il versamento del fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest’ultimo comunicato all’aggiudicatario entro 10 giorni dall’aggiudicazione), detratto l’importo già versato per cauzione, abbia luogo entro il termine massimo di giorni 120 dall’aggiudicazione (termine entro il quale dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo).
Resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell’individuazione della migliore offerta.

Dispone che tutti gli atti del professionista delegato e del custode siano anche trasmessi con modalità telematica.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA
IL GIUDICE
DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380 del 2001 (art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), nonché delle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380 del 2001 (art. 17 della Legge n. 47 del 1985) ed all'art. 40 della Legge n. 47 del 1985;

3) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568 primo comma c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569 primo comma c.p.c. (perizia cui si rimanda anche per la formazione dei lotti) e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis quarto comma disp. att. c.p.c.;
Autorizza il professionista delegato all'acquisizione di detta perizia depositata nell'ambito dell'esecuzione immobiliare, ove non già agli atti;

Dispone che nella determinazione del prezzo-base il professionista delegato non tenga conto:
- della decurtazione eventualmente indicata dal perito per l'occupazione del bene da parte del debitore o del comproprietario, dal momento che a seguito del decreto di trasferimento, ed in mancanza di esonero da parte dell'aggiudicatario, verrà curata la liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura;
- dell'eventuale decurtazione per vendita di quota, dal momento che viene posto in vendita il compendio immobiliare nella sua interezza e non *pro quota*;

4) all'apertura di un conto corrente, intestato alla procedura;

5) agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., formando l'avviso di vendita secondo il disposto di tale norma e le istruzioni qui di seguito impartite, con fissazione di 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 per ciascuno dei beni pignorati;

6) a 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 l'eventuale gara tra gli offerenti;

7) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.), nonché alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

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

10) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata ed alla presenza degli offerenti;

11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

12) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

13) se sono state presentate più offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ad invitare in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che il delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (e dell'art. 589 c.p.c., richiamato dall'art. 588 c.p.c.).

In particolare, ai sensi dell'art. 573 commi 2-3-4 c.p.c., si prevede che:
- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di gara, le offerte in aumento (da effettuare entro 3 minuti dall'ultima offerta) sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
- € 1.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita fino a € 25.000,00;
- € 1.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 25.000,01 a € 50.000,00;
- € 2.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 50.000,01 a € 75.000,00;
- € 2.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 75.000,01 a € 100.000,00;
- € 3.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 100.000,01 a € 125.000,00;
- € 3.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 125.000,01 a € 150.000,00;
- € 4.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 150.000,01 a € 175.000,00;
- € 5.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 175.000,01 a € 200.000,00;
- percentuale del 2,5% del prezzo fissato per la vendita nel caso in cui tale prezzo sia superiore a € 200.000,00.

Il professionista delegato adotterà i provvedimenti sulle istanze di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591 comma 3 c.p.c..

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

14) a redigere il verbale dell'udienza secondo le prescrizioni di legge (in particolare, il professionista delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma), depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

16) alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione), come per legge, e, in particolare, ad 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 ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato (non superiore a 120 giorni), il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione del decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (ai sensi dell'art. 586 c.p.c.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380 del 2001 (art. 18 L. 47/1985) avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica, ove necessaria;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

23) nel rispetto delle prescrizioni di legge, ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

24) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

25) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

26) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare il prezzo-base in misura inferiore del 10% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra indicate;

27) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 15% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

- preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra indicate;

28) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 20% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

29) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 25% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

30) in caso di infruttuoso esperimento della quinta vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 50% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

31) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta vendita, unitamente ad una relazione (anche ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.) su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

Segnala che i termini assegnati sono soggetti a sospensione feriale.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

IL GIUDICE

D I S P O N E

che:

A) L'avviso (predisposto dal professionista delegato) dovrà avere il contenuto previsto dall'art. 570 c.p.c..

B) Nell'avviso dovranno comunque essere indicati:

- La descrizione e l'ubicazione dell'immobile, con la specificazione dei lotti;
- Le menzioni urbanistiche/catastali;
- Lo stato di occupazione;
- Le informazioni in tema di APE, ove prescritta;
- Le formalità pregiudizievoli/vincoli, con la specificazione che si ordinerà la cancellazione solo delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.;
- Le modalità ed i tempi di presentazione delle offerte;
- Le informazioni (sopra evidenziate) che dovranno essere fornite dall'offerente;
- Le cause di inefficacia delle offerte medesime;
- L'irrevocabilità dell'offerta salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- Le modalità di versamento della cauzione e del saldo prezzo (ivi comprese quelle concernenti l'ipotesi di credito fondiario), oltre che delle spese a carico dell'aggiudicatario;
- L'avvertimento che chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- Le condizioni e modalità della vendita (ivi comprese quelle concernenti la gara – con specificazione dell'entità delle offerte in aumento – in caso di pluralità di offerte e quelle in tema di richieste di assegnazione), con specificazione dell'ubicazione dell'aula del Tribunale in cui si procederà agli incombenti.

C) Nell'avviso di vendita sarà inoltre evidenziato che:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi richiamata e trascritta);

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici;

- la vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali, ad eccezione:

- delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;
- delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali) che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale;

- la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del decreto legislativo n. 152 del 2006 ("Norme in materia ambientale") e successive modificazioni/integrazioni, rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione/menzione nel certificato di destinazione urbanistica;

- ogni altra e maggiore informazione (anche sul regime fiscale della vendita) potrà essere richiesta al professionista delegato ed al custode, con l'indicazione dei numeri e degli orari di recapito;

- saranno ordinate le cancellazioni di cui all'art. 586 c.p.c. e saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

D) L'avviso dovrà altresì contenere la specificazione di cui all'attuale comma 4 (già comma 3) dell'art. 591 *bis* c.p.c. circa il luogo in cui saranno eseguite dal professionista delegato le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

E) L'avviso dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., con l'avvertenza prevista da tale norma, nonché tutte le indicazioni che dovessero essere previste da altre norme e leggi speciali.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE

Dispone che dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., venga data pubblicità mediante:
- l'inserimento dell'avviso di vendita della presente ordinanza e della perizia di stima, completa di fotografie e planimetrie nonché di tutti gli altri allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche (art. 490 comma 1 c.p.c.);
- pubblicazione, a cura del professionista delegato, nei termini e con le modalità stabilite dall'art. 490 comma 3 c.p.c., su quotidiano, o giornale ad esso equipollente ai sensi del predetto articolo, scelto dal professionista, pubblicazione curata da Astalegale.net, nonché sul sito internet www.astalegale.net almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto "
- pubblicazione a cura del professionista delegato su "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" per il tramite di Astalegale.net;
- forme di pubblicità straordinaria che il professionista ritenesse opportuna effettuare nell'interesse della procedura, in ragione di specifiche peculiarità della stessa.

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

Dispone che il professionista delegato provveda altresì all'effettuazione di tutte le altre forme di pubblicità normativamente previste in base alla legislazione vigente all'epoca di effettuazione della pubblicità.

Indica Astalegale s.p.a. quale soggetto legittimato all'inserimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, soggetto di cui il professionista delegato potrà avvalersi in conformità a quanto disposto nella convenzione attualmente vigente e sottoscritta tra il Presidente del Tribunale di Aosta e Astalegale.net s.p.a., pubblicata sul sito internet del Tribunale di Aosta;

Autorizza altresì il professionista delegato ad avvalersi dei servizi di pubblicità sui portali immobiliari privati oltre che su Astegiudiziarie.it, offerti dalla società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", pubblicità da effettuare almeno **45** giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
dispone che tale forma di pubblicità venga effettuata in ogni caso nelle ipotesi di immobili urbani (abitazioni e/o pertinenze) ed in caso di immobili (fabbricati e/o terreni) destinati ad attività commerciali/industriali nonché in caso di terreni edificabili o comunque siti in area urbana, impregiudicata la possibilità di avvalersi dei medesimi servizi anche per le altre tipologie di immobili in considerazione della loro natura ed ubicazione;
dispone che, in caso di attivazione dei suddetti servizi di pubblicità, il professionista delegato trasmetta ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., almeno **60** giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, la presente ordinanza nonché la perizia di stima completa di fotografie e planimetrie nonché di tutti gli altri allegati.

Avverte il professionista delegato che la fissazione del primo esperimento di vendita e dei successivi eventuali dovrà avvenire nel rigoroso rispetto del termine stabilito dall'art. 569 comma 3 c.p.c., decorrente dalla comunicazione del presente provvedimento.

Ai fini della pubblicità, **autorizza** il professionista delegato ad effettuare i necessari prelievi dal conto corrente della procedura; gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

Il GIUDICE

Con riferimento alle innovazioni di cui alla Legge 119/2016 di conversione del D.L. 59/2016, **stabilisce,** ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* disp. att. c.p.c..

Evidenzia che:

- la disposizione si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 *bis* dell'art. 4 del D.L. 59/2016;
- a norma dell'art. 4, comma 3 *bis*, del d.l. 59/2016, come modificato dalla legge 119/2016, "*Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017, è accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 161 quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto 18 dicembre 1941 n. 1368. Il portale è operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale*".

Indica Astalegale s.p.a. quale soggetto legittimato di cui il professionista delegato potrà avvalersi per la gestione delle vendite telematiche, a mezzo del suo portale.

La vendita avverrà con modalità **sincrona mista**.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

OBBLIGHI INFORMATIVI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

IL GIUDICE

Evidenzia che, ai sensi dell'art. 16 *bis* della Legge 221/2012 di conversione del D.L. 179/2012, comma 9 *sexies* (così come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016),

- "*Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte*";
- "*A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte*";
- "*Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente*",

con la precisazione che i predetti rapporti riepilogativi (periodici e finali) devono essere depositati con modalità telematiche ai sensi del successivo comma 9 *septies* (così come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016);

D I S P O N E

che nel primo rapporto riepilogativo il professionista delegato dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

1. la rituale intervenuta notifica del pignoramento;
2. che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione;
3. che il creditore procedente è munito di regolare titolo esecutivo;
4. che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
5. che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
6. che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c.;
7. la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
8. che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
9. l'avvenuta rituale effettuazione della notifica ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;
10. la presenza dell'APE ovvero la sua non necessità in ragione della natura del bene;

Dispone che nel primo rapporto riepilogativo il professionista delegato indichi altresì:

- gli estremi del conto corrente acceso per la procedura;
- l'attivazione dei servizi di pubblicità sui portali immobiliari privati oltre che su Astegiudiziarie.it, offerti dalla società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", con specificazione dei beni per i quali tale attivazione è avvenuta.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce

NOTIFICA AI SENSI DELL'art. 569 ultimo comma c.p.c.

IL GIUDICE

Fissa il termine di 20 (venti) giorni da oggi, termine entro il quale il presente verbale (contenente l'ordinanza di vendita) deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono costituiti e non sono comparsi;

Dispone che il professionista delegato, prima di procedere al compimento delle operazioni delegate, verifichi l'effettuazione ed il buon esito della predetta notifica, riferendo immediatamente a questo G.E. in caso di riscontro di mancata effettuazione dell'incombente.

****

IL GIUDICE

Dispone altresì che all'esito dell'ultima delle operazioni di vendita delegate il professionista provveda a distribuire il ricavato della vendita fra i comproprietari entro il termine massimo di giorni 30 dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, provvedendo, una volta effettuati tali incombenti, a trasmettere alla Cancelleria il fascicolo della procedura **e a versare la somma ricavata dalla vendita spettante al condividente esecutato (al netto delle spese della procedura di divisione, ivi comprese quelle relative alla vendita) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari mediante apertura di un libretto di deposito giudiziario intestato al debitore (ovvero, in alternativa, mediante mantenimento del conto già acceso per la presente divisione), somma che sarà ripartita fra i creditori a seguito di riassunzione del processo esecutivo entro il termine di trenta giorni dalla chiusura del giudizio di divisione conseguente al riparto del ricavato tra i comproprietari, a cura della parte più diligente.**

Dispone sin d'ora l'estinzione della causa per avvenuta divisione all'atto del ricevimento da parte della Cancelleria del fascicolo della procedura ad opera del professionista delegato, a seguito della ripartizione del ricavato della vendita fra i comproprietari.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, nonché per la trasmissione allo stesso del fascicolo e per le altre comunicazioni di rito.

Aosta, 21.3.2022

IL GIUDICE
dott. Paolo De Paola

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e11fec46e45a020ce