

R.G. 1258/2021



Tribunale Ordinario di Piacenza

Sezione Civile

VERBALE DI UDIENZA

Oggi **13/07/2021** alle ore **09:16**, innanzi al Giudice Istruttore e dott. Stefano Aldo Tiberti sono comparsi:

- per l'attore [redacted] l'avv. [redacted] oggi sost. dall'avv. [redacted]
- Per i comproprietari convenuti nessuno;

il procuratore dell'attore precisa di aver già depositato prova della notifica dell'ordinanza che dispone il giudizio di divisione e chiede sciogliersi la comunione e delegare la vendita;

il Giudice

Rilevata la ritualità delle notifiche, **Dichiara la contumacia di** [redacted]

Dispone lo scioglimento della comunione e la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza allegata al presente verbale

Fissa per la verifica delle operazioni di vendita **l'udienza del 13/09/2022, ore 09.15.**

Il GI

dott. Stefano Aldo Tiberti





Tribunale Ordinario di Piacenza Sezione CIVILE

**ORDINANZA DI SCIOGLIMENTO Della
COMUNIONE E DELEGA ALLE OPERAZIONI DI
VENDITA DI IMMOBILE NON COMODAMENTE
DIVISIBILE EX ARTT. 785 - 787 - 788 e 591 bis
COD. PROC. CIV.**

PROCEDIMENTO R.G. 1258/2021

Il Giudice

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna;

OSSERVATO:

- che sulla domanda di divisione degli immobili siti nel Comune di MONTICELLI D'ONGINA, via Nino Bixio 35 e 41, proposta da parte attrice, non sono sorte contestazioni da parte dei condividenti, i quali non si sono costituiti nel presente giudizio;
- rilevato che non sussistono creditori interessati ad opporsi;
- ritenuto che può disporsi senz'altro la divisione del bene immobile in narrativa;
- che, disposto l'espletamento di C.T.U., è stata accertata la non comoda divisibilità del compendio secondo quote materiali corrispondenti alle quote di titolarità delle parti;
- che anche sotto tale profilo non vi è contestazione tra le parti, le quali hanno concordato sulla non comoda divisibilità del compendio, dissentendo solo sulla possibilità di procedere alla vendita a trattativa privata;

visti ed applicati gli artt. 785 - 787 - 788 c.p.c.



Ordina

procedersi alla divisione delle seguenti unità immobiliari, così identificati in base ai dati catastali:

i beni immobili gravati da ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] appartenenti a [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà così descritti:

* foglio 20, particella 820, sub. 1, Via Nino Bixio n. 35, categoria A/10, classe 0, consistenza vani 1,5, piano T, rendita Euro 294,38;

* foglio 20, particella 820, sub. 2, Via Nino Bixio n. 35, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, piano T, rendita Euro 267,27;

* foglio 20, particella 820, sub. 3, Via Nino Bixio n. 41, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, piano 1, rendita Euro 537,12;

* foglio 20, particella 820, sub. 4, Via Nino Bixio n. 41, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, piano 2, rendita Euro 454,48;

* foglio 20, particella 820, sub. 5, Via Nino Bixio n. 35, categoria C/6 classe 8, consistenza mq. 19, piano T, rendita Euro 98,13;

* foglio 20, particella 820, sub. 6, Via Nino Bixio n. 35, categoria C/2 classe 2, consistenza mq. 43, piano T, rendita Euro 133,25.

Accerta e dichiara

che il compendio immobiliare in questione non è comodamente divisibile secondo le quote di titolarità dei dividendi;

Dispone

la vendita del bene immobile di proprietà comune come sopra descritto;

Determina

il valore del compendio immobiliare come da perizia di stima depositata nella procedura esecutiva RGE 60/2018;

delega

al compimento delle operazioni di vendita il notaio LUINI ELOISA ALESSANDRA; e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico delle parti in solido, autorizzando il delegato a richiedere al medesimo ulteriore fondo spese di € 100,00 in caso di necessità di procedere ad ogni nuovo avviso di vendita.

Invita le parti ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio di copia del presente provvedimento e a provvedere al pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.

Invista altresì le parti a depositare nel fascicolo del presente procedimento la perizia di stima dell'immobile redatta nella procedura esecutiva.



Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

ASTAlegale.net



I - AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); e che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

C) La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

D) Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal Delegato.

E) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato;

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 313/1999; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

G) **Le offerte possono essere presentate da:**

- a) Chiunque personalmente;
- b) Mandatario in forza di procura notarile, generale o speciale;
- c) Avvocato, munito di procura ex art. 82 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;
- d) Avvocato, per persona da nominare.

Il sistema telematico del Portale delle Vendite Pubbliche consente la "scissione" tra il soggetto che presenta l'offerta (il presentatore, che deve essere il soggetto munito di PEC) ed il soggetto offerente vero e proprio.



Al fine di tutelare la genuinità, l'affidabilità e la trasparenza delle aste celebrate con modalità esclusivamente telematica, visto anche l'art. 579 c.p.c. - salva la possibilità per un procuratore legale di presentar offerte per persona da nominare ex art. 579, ultimo comm c.p.c., - si precisano i seguenti punti:

- 1) Il **“presentatore”** potrà essere un soggetto diverso dall'offerente solo nelle seguenti ipotesi: a) Avvocato munito di apposita procura ex art. 81 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale;¹ c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche;
- 2) Ad ogni vendita un soggetto presentatore potrà rappresentare, a pena di inammissibilità di tutte le offerte, **unicamente un unico offerente**².

In tutte le altre ipotesi di c.d. “mero presentatore”, l'offerta non sarà considerata valida.

Per poter effettuare rilanci è necessario apposito mandato che specifichi il limite massimo che il rappresentante è autorizzato ad offrire.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**, secondo le previsioni di seguito riportate (sezione II della presente ordinanza).

H) Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati, mediante bonifico bancario, dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica, e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

¹ Le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta.

² Salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.



II - OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.³ e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
2. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.
3. Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e **procedere alla registrazione** come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
4. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.
5. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica)** **indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica**. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

³ Si riporta il testo della norma:

"1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i **dati identificativi dell'offerente**, con l'espressa indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA**;
- b) l'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) l'**anno** e il **numero di ruolo** generale della procedura;
- d) il **numero o altro dato identificativo del lotto**;
- e) la **descrizione del bene**;
- f) l'indicazione del **referente della procedura**;
- g) la **data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- h) il **prezzo offerto** e il **termine per il relativo pagamento**, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- l) la **data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato** per il versamento della cauzione;
- m) il **codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma** oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di **posta elettronica certificata** di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, **utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni** previste dal presente regolamento;
- o) l'**eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

[omissis] (ove l'offerente risiede all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [omissis] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi [omissis].



6. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'**inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando** inoltre i dati identificativi del **bonifico bancario con cui ha versato la cauzione nonché l'IBAN** per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
7. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'**hash** (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
8. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
9. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura⁴.
10. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte⁵. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa**.
11. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
12. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

⁴ Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018" se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /)

⁵ L'offerente pertanto terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito; di conseguenza evitando di ridursi all'ultimo minuto.



III – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata di giorni 7 a partire dalla data e ora del suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi
3. durante il **periodo della gara**, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
4. il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
5. all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
6. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i



documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

7. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
8. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, valutate le circostanze del caso concreto (prezzo raggiunto, numero dei tentativi di vendita, interesse mostrato per il bene da potenziali acquirenti, etc...) deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
9. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggiore offerente. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.
10. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario.
11. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso la N.A.V.E. o il Notaio delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
12. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
13. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso la N.A.V.E. o al custode giudiziario.



FORME DI PUBBLICITÀ

Ai sensi della vigente convenzione, il Delegato trasmetterà ad Astalegale.net s.p.a., via email all'indirizzo procedure.piacenza@astalegale.net:

- a) dati identificativi dell'immobile e sua ubicazione, omissi i dati catastali ed i confini, ed omesse le generalità del/i debitore/i (che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta ed autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- b) descrizione dell'immobile (vani e altre informazioni utili)
- c) **valore di mercato del bene (senza l'abbattimento operato dal perito), valore stimato dal perito, base d'asta (valore stimato dal perito o dell'ultimo esperimento di vendita, con gli abbattimenti previsti);**
- d) documentazione fotografica in formato digitale;
- e) la perizia di stima, per gli ulteriori profili informativi;
- f) la presente ordinanza di vendita;
- g) l'avviso di vendita;

e ciò immediatamente e comunque entro il termine di giorni **30** dalla data odierna.

Astalegale.net ne curerà la pubblicazione sul sito www.tribunale.piacenza.it, sul sito iscritto nell'elenco ministeriale www.astalegale.net, sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Piacenza", sul sito www.immobiliare.it, giusta autorizzazione del Presidente del tribunale in data 17/04/2019, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015, sul sito del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", secondo le specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att.c.p.c..

N.A.V.E., o il Notaio delegato, curerà altresì la pubblicazione sul quotidiano locale "LA LIBERTÀ" e sul sito internet www.venditegiudiziariepiacenza.it.

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 250.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - della ulteriore pubblicazione sul quotidiano "II Sole 24 Ore" ed invio di comunicazioni mirate a tutti i soggetti potenzialmente interessati tramite servizio di Mailing List nazionale ed internazionale;

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 1.000.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - del servizio "Promotional Marketing" di analisi, ricerca e marketing diretto ad un target di potenziali acquirenti.

Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.



V - DELEGA AL PROFESSIONISTA

lo svolgimento dei seguenti compiti:

- 1) **Effettuare nuovo controllo** dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui si procede, sulla base della documentazione già in atti ed effettuando ogni ulteriore indagine che ravvisi necessaria od opportuna, sin d'ora espressamente autorizzata;
- 2) dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 3) **ove emergano condizioni ostative alla procedibilità ed ogni altra circostanza rilevante ex art. 591-ter c.p.c., informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;**
- 4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 5) fissare un termine (non superiore ai termini di legge) dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 7) ricevere le buste contenenti le offerte e compiere le altre attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;
- 8) verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari;
- 9) procedere alla vendita telematica asincrona, nei modi e termini stabiliti nella presente ordinanza (v. *retro*, sez. II, III);
- 10) redigere il verbale dell'esito della gara telematica, depositandolo telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione;
- 11) verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);
- 12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni 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;
- 13) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 14) 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 corrente intestato alla procedura (o sul libretto finché ancora esistente);**
- 15) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 16) 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.;
- 17) 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);
- 18) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a



carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;

Nell'ipotesi in cui il debitore esecutato sia fallito ed il Curatore della Procedura sia intervenuto nella procedura esecutiva, il Delegato si atterrà alla **circolare in materia di rapporto tra fallimento ed esecuzione immobiliare fondiaria** pubblicata sul sito del Tribunale di Piacenza; in particolare, **il riconoscimento del privilegio fondiario è subordinato alla prova positiva**, da fornire nell'ambito della procedura esecutiva, **dell'avvenuta ammissione del suo credito al passivo fallimentare** (in mancanza di tale prova, il delegato non riconoscerà al creditore fondiario alcuna somma ai sensi dell'art. 41 TULB);

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

20) **Avvenuta l'aggiudicazione**, invitare creditori, custode e CTU a depositare, entro il termine di giorni 30, le note riepilogative dei crediti e delle spese – nonché le coordinate bancarie per i versamenti conseguenti al riparto – **avvertendo che in mancanza verranno considerati i crediti indicati negli atti di precetto e di intervento con gli interessi espressamente indicati negli stessi**;

21) **entro i 15 giorni successivi al versamento del saldo prezzo**, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, **predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo in formato cartaceo e in formato digitale senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita.** La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

22) **entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso**;

23) **entro 30 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria** (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 all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico sull'Immigrazione nonché alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole 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 Notaio 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) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

25) Terminate le operazioni di vendita e di trasferimento del bene, predisporre progetto di distribuzione che stabilisca le quote da attribuire ai comproprietari e la quota del debitore esecutato, da ripartire successivamente in sede esecutiva⁶; vanno poste a carico della massa intera le spese che sono servite a condurre nel comune interesse il giudizio [di divisione] alla sua conclusione (cfr., ex multis, Cass. 22903/2013; Cass. n.3083/2006, Cass. n. 7059/2002) e, quindi, le spese legali del creditore che ha avviato la procedura esecutiva ed introdotto il giudizio di divisione endoesecutivo e le spese necessarie alla vendita ed al trasferimento del bene (incluso il compenso del delegato alla vendita);

26) redatto il progetto, depositarlo nel fascicolo telematico e fissare udienza per l'approvazione dello stesso ex art. 591 bis c.p.c.⁷; rimettere gli atti al giudice nell'ipotesi di contestazioni in merito al progetto stesso;

27) una volta approvato il progetto, eseguire i pagamenti entro 20 giorni dall'approvazione e, successivamente, **il delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di definizione del giudizio di divisione;**

28) depositare tempestivamente ogni atto e verbale nel fascicolo telematico;

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

30) Trascorsi 20 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, provvedere ai pagamenti nei 7 giorni successivi;

31) Depositare, ultimati gli adempimenti, entro 15 giorni, **relazione finale** con copia dei pagamenti effettuati ed estratto conto di chiusura.

⁶ *Si avvisano le parti interessate che dovranno riassumere la procedura esecutiva ex art. 627 c.p.c. successivamente alla definizione del giudizio di divisione ex art. 601 c.p.c.*

⁷ entro i 20 giorni successivi alla cancellazione delle formalità **predisporre il progetto di distribuzione, ove non ancora predisposto; comunicarlo ai creditori e ai debitori**, fissando, nei successivi 30 giorni, una udienza avanti a sé per la discussione del piano di riparto, con l'avvertimento ex art. 597 cpc; il progetto di distribuzione andrà depositato anche nel fascicolo telematico della Procedura; il Delegato **depositerà l'istanza di liquidazione delle proprie competenze in modo tempestivo**, onde consentire al GE di liquidare il compenso prima dell'approvazione del progetto; in ogni caso, l'approvazione del progetto non potrà avere luogo prima della emanazione dei provvedimenti del GE relativi alla liquidazione dei propri ausiliari;



Ulteriori incombenze nel caso di infruttuoso esperimento di vendita:

33) esperita inutilmente la prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (con una diminuzione compresa tra il 5% e il 25%), quindi procedere a nuovo esperimento di vendita, in conformità alla presente ordinanza;

35) In caso di ulteriore insuccesso, procedere sino a quattro esperimenti di vendita, con ribasso ogni volta del 10%;

36) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita. **Il Delegato** rimetterà in ogni caso **immediatamente** gli atti al Giudice nell'ipotesi in cui il prezzo di base d'asta del bene **scenda al di sotto di euro 15.000,00.**⁸

Sin d'ora si autorizza il 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 per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

Le condizioni di vendita della presente ordinanza si applicano a tutte le vendite disposte successivamente all'entrata in vigore del Decreto 5.12.2017 "accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche" pubblicato in G.U. il 10.01.2018, e pertanto, anche in caso di rinnovazione delle deleghe, a partire dall'11.4.2018; salvi gli effetti delle operazioni di vendita già compiute, e di quelle in corso in forza di deleghe già conferite.

Piacenza, \$\$data_decisione\$\$

Il G. E.

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$

⁸ Salvo che il bene già in prima asta abbia un prezzo pari o inferiore a 20.000 euro, nel quale caso rimetterà gli atti in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita.



V - DELEGA AL PROFESSIONISTA

lo svolgimento dei seguenti compiti:

- 1) **Effettuare nuovo controllo** dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui si procede, sulla base della documentazione già in atti ed effettuando ogni ulteriore indagine che ravvisi necessaria od opportuna, sin d'ora espressamente autorizzata;
- 2) dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 3) **ove emergano condizioni ostative alla procedibilità ed ogni altra circostanza rilevante ex art. 591-ter c.p.c.**, informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 5) fissare un termine (non superiore ai termini di legge) dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 6) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle sole parti e offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- 7) ricevere le buste contenenti le offerte e compiere le altre attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;
- 8) verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari;
- 9) procedere alla vendita, sincrona mista, nei modi e termini stabiliti nella presente ordinanza (v. *retro*, sez. II, III, IV)
- 10) redigere il verbale dell'udienza depositandolo telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione;
- 11) verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);
- 12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni 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;
- 13) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 14) 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 corrente intestato alla procedura (o sul libretto finché ancora esistente)**;



15) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;

16) 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.;

17) 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);

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

19) **entro i 15 giorni successivi all'aggiudicazione, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, predisporre la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo **in formato cartaceo e in formato digitale** senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

1. **Certificato ipocatastale aggiornato al momento della predisposizione del decreto di trasferimento;**
2. **Copia del verbale di aggiudicazione del bene da trasferire;**
3. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;
4. liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;
5. bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;

22) **entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso;**

23) **entro 20 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria** (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 ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole 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 Notaio 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) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

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

26) depositare la nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari per la liquidazione;

27) Terminate le operazioni di vendita e di trasferimento del bene, predisporre progetto di distribuzione che stabilisca le quote da attribuire ai comproprietari e la quota del debitore esecutato, da ripartire successivamente in sede esecutiva; vanno poste a carico della massa intera le spese che sono servite a condurre nel comune interesse il giudizio [di divisione] alla sua conclusione (cfr., ex multis, Cass. 22903/2013; Cass. n.3083/2006, Cass. n. 7059/2002) e, quindi, le spese legali del creditore che ha introdotto il giudizio di divisione endoesecutivo e le spese necessarie alla vendita ed al trasferimento del bene (incluso il compenso del delegato alla vendita;

28) redatto il progetto, depositarlo nel fascicolo telematico e fissare udienza per l'approvazione dello stesso ex art. 591 bis c.p.c.; rimettere gli atti al giudice nell'ipotesi di contestazioni in merito al progetto stesso;

29) una volta approvato il progetto, eseguire i pagamenti entro 20 giorni dall'approvazione e, successivamente, il delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di definizione del giudizio.

Ulteriori incombenenti nel caso di infruttuoso esperimento di vendita:

33) esperita inutilmente la prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);

34) procedere a nuovo esperimento di vendita, in conformità alla presente ordinanza;



35) In caso di ulteriore insuccesso, procedere come sopra tentando sino a quattro esperimenti di vendita, con ribasso ogni volta del 10%;

36) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita.

Il Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il 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 per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

Le condizioni di vendita della presente ordinanza si applicano a tutte le vendite disposte successivamente all'entrata in vigore del Decreto 5.12.2017 "accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche" pubblicato in G.U. il 10.01.2018, e pertanto, anche in caso di rinnovazione delle deleghe, a partire dall'11.4.2018; salvi gli effetti delle operazioni di vendita già compiute, e di quelle in corso in forza di deleghe già conferite.

Piacenza, 13/07/2021

Il Giudice
Stefano Aldo Tiberti



