



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. 1240/2024

Il Giudice

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

OSSERVATO:

- che sulla domanda di divisione dell'immobile sito nel Comune di Podenzano (PC), via Caselle, numero 2, proposta da parte attrice, non sono sorte contestazioni da parte dei condividenti, che hanno aderito alla domanda di scioglimento (salva formulazione di domanda riconvenzionale);
- 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 dell'unità immobiliare qui sotto descritta:



Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Podenzano (PC), Via Caselle nr. 42 e sono composti da n. 3 unità immobiliari urbane e n.2 terreni.

Dati catastali:

1. Foglio 24 mappale 76 subalterno 6
categoria A/7 classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.065,19 €, Via Caselle 42 piano: S1-T-1-2;
Fabbricato abitativo sviluppato su tre livelli fuori terra ed uno interrato.
2. Foglio 24 mappale 76 subalterno 7
categoria C/2 classe 2, consistenza mq 193, rendita 239,22 €, Via Caselle 42 piano: T-1
Fabbricato di servizio sviluppato su due livelli fuori terra.
3. Foglio 24 mappale 493
categoria A/2 classe 2, 7,5 vani, rendita 406,71 €, Via Caselle 42 piano T-1.
Fabbricato abitativo sviluppato su due livelli fuori terra.
4. Foglio 24 mappale 67
Terreno in parte edificabile completamente saturo ed in parte agricolo il tutto compreso nell'area cortilizia
5. Foglio 24 mappale 68
Terreno edificabile completamente saturo compreso nell'area cortilizia

accerta e dichiara

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

dispone

la vendita del bene immobile di proprietà comune come sopra descritto

determina

il valore del compendio immobiliare come da C.T.U., nella misura di € 550.000,0;

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. ARTIVI SARA; 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.

Rinvia per Verifica delle operazioni di vendita all'udienza del 16/09/2025, ore 10.00;



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.

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 **in forma telematica o in forma analogica**, secondo le previsioni di seguito riportate (sezioni II e III 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.



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.¹ 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 ***offerta.mvp.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

¹ 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].



- 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.
 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. ***In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione ex art.15 dm 32/15*** sarà possibile presentare le offerte in forma analogica.
 10. 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 procedura².
 11. 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 offerte³. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa**.

² Esempio: “CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018” se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /)

³ 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.



12. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
13. 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.





III – OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

1. **Le offerte cartacee** dovranno essere depositate entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato dal Notaio per la gara.
2. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la N.A.V.E. o il Notaio delegato di Piacenza una busta chiusa contenente:
 - modulo dell'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria e sul sito Notai Associati Vendite ed Esecuzioni di Piacenza <http://nave.liberta.it>)
 - assegno circolare dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).
3. 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. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, aggiornato a non oltre i 6 mesi precedenti; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
4. L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
5. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Piacenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.



IV – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. Nel corso dell'udienza fissata avanti a sé, il Delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche e/o analogiche) depositate dagli offerenti, verificando la ritualità delle offerte e dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte, ex art. 571 c.p.c., pervenute oltre il termine stabilito, o inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o in caso di omesso versamento della cauzione.
2. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
3. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.
4. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste (analogiche e/o telematiche) a tutti gli offerenti *on line* e presenti ammessi alla gara sincrona mista.
5. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (diciasi 1) minuto.
6. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, e le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00, € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00; allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
7. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
8. 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.
9. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, assunte le opportune informazioni, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.



10. 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.
11. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario o restituzione dell'assegno circolare.
12. 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 **60** 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.
13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
14. 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, omessi 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, abbattuto del 25%)**;
- 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*”, 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 “*Il 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;
- 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 de 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 incombeni 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, 25/09/2024

Il Giudice
Stefano Aldo Tiberti