



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare n. 78/2021

Il G.E., premesso che l'attività dell'udienza ex art. 569 c.p.c. prevista per oggi 27.4.2023 è stata sostituita dallo scambio – mediante deposito telematico – di note scritte ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., prende atto del deposito telematico di note scritte solo da parte:

- della creditrice procedente GUBER BANCA s.p.a. (nella qualità di procuratrice speciale di NEPAL s.r.l.), in data 17.4.2023;
- della creditrice intervenuta [REDACTED] (in data 17.4.2023);
- della creditrice intervenuta IFIS NPL INVESTING s.p.a. (in data 18.4.2023).

IL G.E.

pronuncia quindi la seguente

ORDINANZA

Visti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe indicata, promossa sulla base di un titolo costituito da sentenza resa all'esito di opposizione a decreto ingiuntivo;

considerato che in occasione della precedente udienza del 10.1.2023 (parimenti sostituita dallo scambio – mediante deposito telematico – di note scritte ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.):

- a) la creditrice procedente GUBER BANCA s.p.a. ha chiesto differimento onde consentire al perito stimatore di rispondere alle osservazioni trasmessegli a mezzo pec in data 8.11.2022 (*“soprattutto sulla metodologia di calcolo nella stima del Lotto 5 il quale, secondo la scrivente, dovrebbe essere quantificato in almeno €.308.000,00, come da ricalcolo descritto nelle note trasmesse”*);
- b) la creditrice intervenuta [REDACTED] ha insistito *“per la vendita del compendio pignorato al prezzo di cui alla perizia di stima in atti, rimettendosi in ogni caso alla decisione del creditore procedente”*;
- c) la creditrice intervenuta IFIS NPL INVESTING s.p.a. ha insistito per *“la vendita del compendio pignorato, rimettendosi in ogni caso, alla decisione del creditore procedente”*;

rilevato che nelle osservazioni trasmesse al perito stimatore in data 8.11.2022 (cfr. documentazione allegata alle “note scritte” depositate il 2.1.2023), la creditrice procedente, premesso che:

- il perito stimatore geom. Alberto Motta, nella perizia di stima (depositata il giorno 11.10.2022), aveva diviso i beni staggiti nei seguenti 5 (cinque) lotti:
- LOTTO 1 – Piena proprietà per l'intero di 9 appezzamenti di terreno – boschivo e/o pascolo – siti in Champorcher (AO) Fraz. Le Rosier, tutti identificati al foglio 6, stimati dal CTU in €. 6.259,50 nel libero mercato e in €. 5.600,00 in vendita forzata;
- LOTTO 2 - Piena proprietà per l'intero di 7 appezzamenti di terreno + piena proprietà per la quota 10/12 di altro terreno - boschivi e/o pascolo - siti in Champorcher (AO) Fraz. Le Rosier, tutti identificati al foglio 18, stimati dal CTU in €. 7.432,50 nel libero mercato e in €. 6.684,39 in vendita forzata;

- LOTTO 3 - Piena proprietà per la quota 1/2 di fabbricati rurali e terreno siti in Champorcher (AO) Fraz. Vallone De L'Alleigne, stimati dal CTU in €. 30.421,63 nel libero mercato e in €. 26.000,00 in vendita forzata;
- LOTTO 4 – Piena proprietà per l'intero di magazzino e terreno siti in Champorcher (AO) Strada per Hone, stimati dal CTU in €. 55.580,00 nel libero mercato e in €. 40.000,00 in vendita forzata;
- LOTTO 5 - Piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso civile abitazione (appartamenti e box) siti in Champorcher (AO) Loc. Vagly, stimati dal CTU in €. 455.208,00 nel libero mercato e in €. 266.748,48 in vendita forzata;

- la creditrice intendeva rinunciare all'unico bene in quota contenuto nel Lotto 2 [Champorcher (AO) Fraz. Le Rosier – Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 192], dato il basso valore di stima e le difficoltà (anche in termini di tempistiche e spese) nel coinvolgere il comproprietario (defunto, senza eredi accettanti e sconosciuto alla precedente), con conseguente richiesta di estromissione di detto bene e rivalutazione del Lotto 2 in €. 6.183,00;

aveva formulato le seguenti osservazioni e richieste:

a) in merito ai Lotti 1 e 2:

- era evidente la difficoltà di pervenire ad aggiudicazione dei terreni pignorati, così come suddivisi in lotti, soprattutto a fronte di un valore di partenza già vicino ad una soglia di antieconomicità;
- trattandosi tuttavia di beni di ugual tipologia (terreni), di medesimo utilizzo (pascolo e boschivo), nonché di vicina geolocalizzazione, era maggiormente probabile che potessero suscitare unitario interesse e, pertanto, che vi fossero maggiori probabilità di aggiudicazione – anche a fronte della possibilità di fare più aste – se raggruppati in unico Lotto, stimato al valore complessivo di €. 11.783,00;
- si richiede al perito, pertanto, di indicare se vi fossero elementi ostativi all'eventuale raggruppamento del LOTTO 1 e LOTTO 2 in unico lotto, oppure se il perito concordasse con la creditrice sulla possibilità di procedere alla vendita unitaria dei terreni in Loc. Le Rosier al prezzo di €. 11.783,00;

b) in merito al Lotto 5:

- la stima finale del Lotto 5 era eccessivamente bassa, soprattutto considerando che si trattava di un immobile, ad uso abitativo-residenziale e attualmente utilizzato, del valore iniziale di €. 455.208,00, ma che sarebbe stato posto all'asta con un primo prezzo inferiore di ben €. 190.000,00 (ribasso del 41,5%);
 - la maggiore detrazione proveniva certamente dalle 'Spese di regolarizzazione delle difformità' calcolate dal perito in €. 113.300,00, ma trattandosi di stime personali operate dal perito e non di un calcolo preciso fondato su dati oggettivi, si chiedeva conferma al perito di quanto aveva calcolato, oppure se non fosse opportuno diminuire l'importo descritto;
 - la creditrice, inoltre, intendeva chiedere al perito (per mero scrupolo, non essendo in grado di rilevare detta circostanza nella perizia) conferma della verifica che dette difformità non potessero essere oggetto di sanatoria differente dalla 'demolizione e ricostruzione';
 - ciò che si contestava, invece, erano le detrazioni puramente processuali e la metodologia di calcolo sul punto impiegata, a parere della creditrice non condivisibile, che aveva finito col comportare una diminuzione della stima di ben €. 75.159,52;
- nella prima sezione dedicata alla stima, il perito detraeva la quota del 10% (oltre €. 45.000,00) 'per lo stato di occupazione' direttamente dal valore iniziale del bene, ossia al lordo di qualsivoglia altra diminuzione (quali le spese per regolarizzazione delle difformità), al fine di ottenere la stima nel libero mercato, ma non era condivisibile che detta detrazione venisse impiegata nella stima in libero mercato, posto che si trattava con chiara evidenza di un elemento che poteva eventualmente avere valenza solo e soltanto in sede processuale, con la conseguenza che non era corretto calcolare detta detrazione sull'importo ancora al lordo delle spese per regolarizzazione delle difformità (queste

ultime spese, infatti, erano intrinsecamente legate all'immobile, e pertanto valevano sia nel libero mercato che in esecuzione), e, quindi, le percentuali detratte per elementi valevoli solo in esecuzione dovevano essere calcolate solo per la stima in vendita forzata;

- sempre in tema di occupazione del lotto, la creditrice non condivideva il calcolo di ulteriore ed autonoma detrazione: la stima in sede esecutiva, infatti, già riceveva una detrazione per tutti gli elementi processuali che potessero influire sull'appetibilità, e, comunque, lo stato di occupazione del lotto poteva influire sulla stima solo se in forza di titolo opponibile alla procedura, mentre in caso contrario (come nel caso di specie) il bene veniva venduto come libero da vincoli (eventualmente liberato a spese della procedura), e, di conseguenza, la stima non avrebbe dovuto ricevere altra detrazione;

- nella seconda sezione dedicata al calcolo, il perito detraeva la quota del 10% (quasi €. 30.000,00) – ultronea alla predetta percentuale per stato occupazione – “*per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*”, ma tale detrazione doveva fondarsi su motivi quantomeno reali ed oggettivi (in caso contrario, infatti, vi sarebbe solo un'immotivata proliferazione di detrazione in danno alle parti) e molti degli elementi indicati dal perito non erano condivisibili:

- ✓ né l'immediatezza della vendita giudiziaria (le esecuzioni e le aste duravano anni);
 - ✓ né il rimborso forfetario per eventuali spese condominiali non onorate (non si trattava di un condominio);
 - ✓ né l'assenza di garanzia per vizi (tenuto conto della detrazione operata per i vizi evidenti, del potere eventuale dell'aggiudicatario di chiedere la revoca per vizi nascosti, nonché dell'aleatorietà dell'aggiudicazione in asta quale circostanza nota);
- alla luce di quanto sopra, la creditrice riteneva maggiormente corretto ed opportuno procedersi alla stima del Lotto 5 operando sul valore del bene in libero mercato (€. 341.908,00, già al netto delle spese di regolarizzazione) solo e soltanto un'unica detrazione del 10% 'per vendita forzata' (comprendente tutti gli elementi che possano oggettivamente influire, nel caso specifico, sulla vendita in asta), e così stabilire la stima del Lotto 5 in complessivi €. 307.717,20 (arrotondabili a €. 308.000,00);
 - si chiede quindi al perito di fornire chiarimenti in merito alla possibile sanabilità dei vizi strutturali del LOTTO 5, nonché chiarimenti in relazione alla stima operata ed alle osservazioni sopra descritte, chiedendosi – nel caso in cui tali osservazioni fossero state ritenute condivisibili – di prendere posizione sulla possibilità di modifica della stima in vendita forzata del LOTTO 5 in €. 307.717,20 (arrotondati a €. 308.000,00), salva eventuale maggiorazione in caso di diminuzione delle spese di regolarizzazione;

visto il provvedimento del 10.1.2023 con cui,

considerato che, a fronte della manifestazione della volontà della creditrice procedente di rinunciare all'unico bene in quota contenuto nel Lotto 2 [Champorcher (AO) Fraz. Le Rosier – Catasto Terreni, Foglio 18 Particella 192], cioè il bene oggetto dell'unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione del pignoramento (trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta il giorno 11.10.2021 – Registro generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113) pignorato per la quota di 10/12, non risultava essere stata effettuata la notifica ai comproprietari disposta con ordinanze del 7.1.2022 e del 28.4.2022 (con richiamo contenuto nel provvedimento del 21.5.2022);

considerato che, ferma restando la tempestività delle predette osservazioni (trasmesse al perito in data 8.11.2022 e, quindi, nel rispetto del termine di 15 giorni prima della data di udienza, come previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.), la creditrice procedente non aveva depositato le predette osservazioni in PCT prima della loro allegazione alle “note scritte” depositate il 2.1.2023, in tal modo risultando preclusa la possibilità di assegnare al perito stimatore termine per il deposito di chiarimenti in vista

della predetta udienza e rimanendo preclusa la possibilità del perito di comparire personalmente in udienza a fronte della sua sostituzione con il deposito di “note scritte”;
ritenuto pertanto di fissare nuova udienza con assegnazione al perito di termine intermedio per il deposito di chiarimenti sulle predette osservazioni della creditrice procedente;
ritenuto altresì, in vista della prossima udienza, di acquisire chiarimenti dalle parti in ordine:

- a) alla rinuncia all’esecuzione relativamente al bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Champorcher al Foglio 18 Particella 192 (unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione del pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta il giorno 11.10.2021 – Registro generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113), pignorato per la quota di 10/12;
- b) all’interesse a proseguire l’esecuzione, previa instaurazione di giudizio di divisione, relativamente ai beni immobili (unità collabenti e terreni) facenti parte dell’unità negoziale n. 5 della nota di trascrizione del pignoramento (trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta il giorno 11.10.2021 – Registro generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113), pignorati per la quota di ½, beni immobili inseriti dal perito nell’ambito del Lotto 3 (non oggetto di osservazioni) e descritti analiticamente alle pagg. 22-24 della perizia di stima;

è stato disposto quanto segue:

- è stato differimento al 21.2.2023 con assegnazione al perito stimatore geom. Alberto MOTTA termine fino al 2 febbraio 2023 per il deposito telematico di chiarimenti in relazione alle osservazioni della creditrice procedente GUBER BANCA s.p.a. trasmesse in data 8.11.2022,

disponendosi che il perito – in caso di modifica delle conclusioni già assunte nella perizia depositata il giorno 11.10.2022 – depositasse contestualmente elaborato riepilogativo complessivo contenente le modifiche apportate;

- è stato disposto che le parti, nell’ambito delle “note scritte” da depositare nel termine perentorio del 14.2.2023, prendessero altresì posizione in ordine:
 - a) alla rinuncia all’esecuzione relativamente al bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Champorcher al Foglio 18 Particella 192 (unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione del pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta il giorno 11.10.2021 – Registro generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113), pignorato per la quota di 10/12;
 - b) all’interesse a proseguire l’esecuzione, previa instaurazione di giudizio di divisione, relativamente ai beni immobili (unità collabenti e terreni) facenti parte dell’unità negoziale n. 5 della nota di trascrizione del pignoramento (trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta il giorno 11.10.2021 – Registro generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113), pignorati per la quota di ½, beni immobili inseriti dal perito nell’ambito del Lotto 3 (non oggetto di osservazioni) e descritti alle pagg. 22-24 della perizia di stima depositata il giorno 11.10.2022;

vista la relazione depositata il 30.1.2023, in cui il perito stimatore ha reso le seguenti valutazioni sulle osservazioni mosse:

<<LOTTI 1 E 2 - I terreni compresi in tali lotti data la considerevole superficie complessiva sono stati inseriti separatamente in due lotti considerando altresì le differenti caratteristiche per natura e posizionamento: in zona esclusivamente boschiva, posta a quota superiore e raggiungibile solamente a piedi quelli del lotto 1; in zona ad una quota inferiore, di natura parzialmente prativa e in adiacenza alla strada comunale quelli del lotto 2. L'accorpamento in un unico lotto determinerebbe un valore complessivo eccessivo tale da ridurre l'interesse da parte di un numero già sicuramente contenuto di potenziali acquirenti. Resta ovviamente possibile l'acquisto dei 2 lotti da parte di un unico soggetto.

LOTTO 5 - Occorre premettere che, considerata la difformità edilizia in cui si trova, il complesso immobiliare, casa e autorimessa pertinenziale, sarebbe invendibile a libero mercato. L'insanabilità dell'immobile fa venir meno l'interesse di acquisto da parte di una consistente fetta di potenziali acquirenti rappresentata dagli investitori immobiliari.

Difformità edilizia: Come richiesto nelle osservazioni è stata eseguita un'ulteriore ricerca presso l'ufficio tecnico comunale al fine di verificare l'esistenza di atti edilizi tali da eliminare o ridurre l'illecito urbanistico rilevato. La verifica ha dato esito negativo, l'immobile è stato oggetto solamente dei titoli abilitativi prodotti in perizia. Vengono quindi confermate le irregolarità edilizie descritte che eccedono inoltre le tolleranze costruttive ammesse dalla normativa vigente (LR. 11/98 - art. 81bis) e la conseguente necessità delle stimate demolizioni.

Spese di regolarizzazione: In fase di stima la regolarizzazione, in via ordinaria mediante sanatoria edilizia ed ancor più quella attraverso la demolizione della parte abusiva, non può che essere valutata in via astratta poiché diversi fattori determineranno l'effettivo buon esito in tempi ragionevoli della pratica edilizia di sanatoria (capacità del tecnico incaricato, verifica delle norme, variazione delle norme, disponibilità dei tecnici comunali nell'indispensabile trattativa ed accordo con l'amministrazione pubblica.....). Tutto ciò ha particolare evidenza nel caso in esame data la complessità delle irregolarità che si assommano sull'immobile. In questa sede la stima dei costi delle demolizioni descritte è difficilmente determinabile in modo esatto. I valori indicati in perizia per gli interventi di rimozione delle parti abusivi sono quindi frutto di valutazioni sintetiche e prudenziali:

- *Abbassamento della quota del tetto: il prezzo per la demolizione e successiva ricostruzione secondo i prezzi medi praticati da ditte locali è determinabile in un costo unitario di circa €/mq 500,00 che moltiplicato per la superficie rilevata del tetto (mq. 207) porta ad un importo totale di € 103.550,00. A tale costo si aggiungano quelli per l'abbassamento della quota di imposta mediante la parziale demolizione della muratura perimetrale ed il suo ripristino a tetto ultimato. La cifra esposta in perizia è sensibilmente più bassa tenuto conto del possibile recupero del materiale.*
- *Emergenza del manufatto interrato rispetto al profilo originario del terreno: il costo della parziale demolizione descritta in perizia è così calcolabile:*

<i>L'intervento previsto riguarda 50 mq di struttura</i>	
<i>Rimozione terreno</i>	<i>Mc. 25,00 X €/mc 80,00 = € 2.000,00</i>
<i>Rimozione impermeabilizzazione</i>	<i>Mq. 50,00 X €/mq 30,00 = € 1.500,00</i>
<i>Demolizione solaio in CA</i>	<i>Mc. 15,00 X €/mc 250,00 = € 3.750,00</i>
<i>Demolizione travatura in CA</i>	<i>Mc. 8,00 X €/mc 300,00 = € 2.400,00</i>
<i>Demolizione muratura</i>	<i>Mc 33,00 X €/mc 150,00 = € 4.950,00</i>
<i>Nuove chiusure perimetrali</i>	<i>Mq. 45,00 X €/mq 100,00 = € 4.500,00</i>
<i>Muretti perimetrali di contenimento del terreno di copertura</i>	<i>Mc. 8,50 X €/mc 500,00 = € 4.250,00</i>
<i>Ripristino impermeabilizzane</i>	<i>Mq 12,00 X €/mc 80,00 = € 960,00</i>
<i>Trasporto a discarica del materiale di risulta + oneri</i>	<i>Mc. 80,00 X €/mc 50,00 = € 4.000,00</i>
<i>Sistemazioni esterne</i>	<i>A corpo € 2.000,00</i>
Totale	€ 30.310,00

La parziale demolizione elimina l'irregolarità oggettivamente più evidente data dal non rispetto delle distanze dai confini nel tratto di maggior emergenza dal terreno originario. Emergenza dal terreno che però è rilevato riguarda l'intera costruzione ponendola, seppure in modo meno evidente, in una situazione di totale difformità al progetto autorizzato di cui prudenzialmente si ipotizza una sanatoria edilizia in via ordinaria della parte residua la parziale demolizione.

Si consideri che a seguito delle descritte demolizioni non è stata valutata la riduzione della superficie commerciabile dovuta al non più possibile utilizzo del soppalco, superficie commerciabile mq. 13,42

(mq. 33,54x0,40), a causa dell'abbassamento del tetto e dell'oggettiva riduzione di superficie dell'autorimessa interrata.

Riduzioni - Compito dello stimatore in sede di esecuzione giudiziaria è di fornire al G.E. il valore più probabile di vendita forzata quindi oltre alle valutazioni oggettive devono essere tenuti in giusto conto tutti i fattori, ordinari e particolari, che andranno verosimilmente ad influenzare il prezzo di vendita ma ancor più quello di aggiudicazione.

- Stato di Occupazione - La percentuale di detrazione in base allo stato di occupazione è stata applicata direttamente sul valore iniziale del bene secondo la rigida impostazione del software Genius di astalegale.net titolata dal Ministero della Giustizia quale Punto di Accesso al Processo Telematico. Dai dati dell'andamento delle aste giudiziarie è evidente che gli immobili residenziali occupati dall'esecutato sono quelli che vengono aggiudicati ad un prezzo maggiormente ridotto rispetto a quello di stima. Il fatto viene rilevato anche e soprattutto per esperienza diretta del sottoscritto stimatore che rileva altresì la dilazione dei tempi per giungere all'aggiudicazione stessa. Da queste considerazioni generali non sfugge l'immobile pignorato che presenta l'occupazione delle tre unità residenziali da parte di un numeroso nucleo familiare e l'occupazione con una massa consistente di attrezzature e materiali vari dei locali interrati. Dopo l'aggiudicazione sono quindi da mettere in preventivo dei tempi lunghi per rilascio dell'immobile, che peraltro decorrono solo dopo il decreto di trasferimento della proprietà, stante l'occupazione da parte dell'esecutato. Eventuali tempi lunghi di rilascio sono inoltre in contrasto con quelli brevi che invece dovrà rispettare l'aggiudicatario per l'obbligatoria e difficile regolarizzazione edilizia. Si ribadisce pertanto la percentuale applicata del 10%.
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: In tale capitolo, così come proposto dal citato software, al termine della stima è chiesto al CTU di determinare una percentuale di riduzione quale giudizio finale di stima per determinare il valore di vendita forzata, tenendo conto di ipotizzabili fattori che potranno incidere sulla vendita. Si ritiene che la riduzione stimata nella percentuale del 10% sia la minima possibile a fronte della presenza delle descritte difformità edilizie di incerta, difficile oltre che costosa, regolarizzazione, al di là di possibili fattori sconosciuti o non valutabili al momento della stima.

A considerazione finale si fa notare che escludendo i costi di regolarizzazione, limitatamente a quelli per le opere di demolizione (€ 70.000 + € 30.000) e quindi ipotizzando che tutte le irregolarità siano sanabili in via ordinaria, il valore dell'immobile, al lordo dei costi professionali e sanzionatori per le sanatorie e delle riduzioni applicate, ammonterebbe ad € 355.208,00 (€ 455.208,00 - € 100.000,00) che diviso per la superficie commerciabile calcolata (mq. 350,16) determina un valore unitario pari ad €/mq 1.015,00. Valore correttamente e congruamente allineato alle quotazioni minime riscontrate con riferimento alle caratteristiche dell'immobile stimato.

Per quanto esposto il sottoscritto stimatore conferma le conclusioni già assunte nella perizia depositata in data 11/10/2022>>>

rilevato che, nell'ambito delle "note scritte" depositate il giorno 1.2.2023, la società creditrice procedente GUBER BANCA s.p.a. (nella qualità di procuratrice speciale di NEPAL s.r.l.), premesso che:

- in merito al bene/terreno pignorato in quota 10/12 e inserito nel Lotto 2, confermava la rinuncia (impossibile promuovere divisione per quel mappale mentre era parte di un altro lotto in piena proprietà; al contempo, era impossibile separarlo dagli altri mappali, essendo di infimo valore; infine, vi erano discrete difficoltà legate alla morte del comproprietario);

- in merito ai beni in Champorcher (AO) Vallone de l'Alleigne, costituenti il Lotto 3 in perizia, ha dichiarato di NON esservi interesse a proseguire nelle attività, promuovendo giudizio di divisione (per l'esiguo valore della quota pignorata; per le difficoltà e le spese per poterli vendere coattivamente, nonché per la sicura assenza di interesse su questi beni - ruderi distrutti e da ricostruire in area vincolata ad elevata altitudine e difficile da raggiungere);
- in merito ai chiarimenti del perito stimatore sui Lotti 1 e 2, ha preso atto delle repliche del perito (secondo il quale il prezzo del lotto unitario sarebbe così elevato da spaventare gli eventuali pochi interessati), ma ha dichiarato di non concordare con le conclusioni dallo stesso raggiunte:
 - il perito, infatti, aveva invitato a vendere i lotti separati, basandosi non sull'impossibilità materiale di venderli uniti, ma su una valutazione di opportunità (ossia evitare che gli interessati si spaventino dal prezzo iniziale del lotto unico);
 - il valore unitario (che sarebbe di €. 11.783,00 - già al netto del terreno in quota, presumendone l'estromissione), per quanto elevato per dei terreni, avrebbe invece permesso alla procedura di svolgere più esperimenti d'asta, garantendo pertanto maggiori possibilità di vedere gli interessati partecipare alla vendita (meglio ancora se le diminuzioni fossero fatte al 15/20% anziché il tradizionale 25%);
 - la vendita proposta dal perito, invece, si riduceva *“al tentativo/speranza di aggiudicazione al primo esperimento: non è chi non veda come i lotti 1 e 2, se singolarmente presi, abbiano un valore già prossimo ad un livello di antieconomicità e difficilmente potrebbero essere posti in vendita una seconda volta (si prenda, quale esempio, il Lotto 1, stimato in €.5.600,00; nell'eventuale seconda asta, lo stesso dovrebbe essere posto in vendita al prezzo base di €.4.200,00 e prezzo minimo di €.3.150,00... importi insufficienti e poco opportuni se si tengono da conto le spese di pubblicazione asta, i costi di trasferimento del lotto, la liquidazione del custode e del delegato relativamente a questo lotto)”*;
- in merito ai chiarimenti del perito sul Lotto 5, la creditrice nulla osservava sui costi di regolarizzazione indicati nella perizia (di cui si era semplicemente chiesto una verifica dell'eventuale sanabilità), contestando invece la metodologia di calcolo operata nelle detrazioni, alle quali il perito aveva replicato semplicemente indicando quale colpevole la 'rigida impostazione del software Genius di astalegale.net titolata dal Ministero della Giustizia quale Punto di Accesso al Processo Telematico', ma tale rigidità del sistema operativo non poteva andare *“a discapito della corretta tutela delle parti”* e della *“redazione di una stima logica e di buon senso”*, confermandosi quindi quanto già sostenuto nelle osservazioni (le detrazioni percentuali non potevano essere calcolate sul valore puro di mercato del bene, ma solo al netto delle varie detrazioni per regolarizzazione, perché le spese di regolarizzazione erano intrinsecamente e concretamente legate all'immobile staggito, mentre le altre detrazioni venivano in essere solo ed esclusivamente in sede procedurale), ragion per cui insisteva:
 - in primo luogo, *“affinché prima vengano detratte dal valore di stima del lotto (€.455.208,00) le detrazioni per regolarizzazione e sistemazione del bene (€.113.300,00), e successivamente sul risultato (ossia €.341.908,00) avvengano le decurtazioni di natura procedurale”*;
 - in secondo luogo, affinché *“venga operata una sola decurtazione del 10%, e non due, e così per un valore finale di vendita di €.307.717,20 – arrotondati €.308.000,00”*;
- a) ha dichiarato di *“confermare la propria rinuncia all'esecuzione in merito al terreno identificato al foglio 18 particella 192, pignorato in quota, chiedendone l'estromissione dalla procedura, nonché di non avere interesse alla prosecuzione delle attività inerenti i beni*

oggetto del Lotto 3 in perizia (pignorati in quota e siti in Vallone de l'Alleigne), rimettendosi su questi ultimi alla decisione del GE in base alle richieste degli altri creditori”;

- b) ha chiesto di “disporre la vendita, previa nomina di professionista delegato:
- Dei Lotti 1 e 2 (quest'ultimo al netto del terreno identificato al foglio 18 particella 192, pignorato in quota e che ivi si rinuncia, chiedendone l'estromissione dalla procedura) riuniti in lotto unico e posti in vendita al prezzo di €.11.783,00;
 - Del Lotto 4, come da perizia, non essendo state sollevate osservazioni;
 - Dal Lotto 5 al prezzo di €.308.000,00, per le motivazioni e il calcolo indicato in narrativa”;

rilevato che, nell'ambito delle “note scritte” depositate il 13.2.2023, la creditrice intervenuta BUONCONSIGLIO 4 s.r.l. ha dichiarato di rimettersi alle determinazioni del giudice;

rilevato che, nell'ambito delle “note scritte” depositate il 13.2.2023, la creditrice intervenuta IFIS NPL INVESTING s.p.a. ha insistito nella richiesta di vendita del compendio pignorato, rimettendosi in ogni caso alla decisione del creditore precedente;

visto il provvedimento del 21.2.2023 con cui,

ritenuto che, a fronte della rinuncia del creditore precedente all'esecuzione sul terreno identificato al foglio 18 particella 192 (pignorato in quota ed inserito nell'ambito del Lotto 2 di perizia) ed alla mancanza di interesse alla prosecuzione della procedura sui beni oggetto del Lotto 3 di perizia pignorati in quota e siti in Vallone de l'Alleigne (mancanza assimilabile ad una rinuncia), si fosse verificata, a fronte della mancanza di una dichiarazione degli altri creditori a dare autonomamente impulso alla procedura su tali beni (oggetto delle unità negoziali nn. 4 e 5 della nota di trascrizione del pignoramento), un'ipotesi di estinzione parziale della procedura ex art. 629 c.p.c. limitatamente ai beni medesimi;

considerato che alla predetta declaratoria di estinzione (parziale) conseguiva l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento ex art. 632 c.p.c. (trascrizione i cui estremi risultavano dalla documentazione depositata il 12.10.2021), limitatamente ai beni oggetto di rinuncia;

considerato infatti che la declaratoria di estinzione comporta, ai sensi dell'art. 632 comma 1 c.p.c., la cancellazione della formalità pregiudizievole costituita dalla trascrizione del pignoramento immobiliare:

- l'ordine di cancellazione andava disposto (anche) d'ufficio, trattandosi di incumbente imposto dalla citata norma “sempre”;
- peraltro, il citato art. 632 comma 1 c.p.c., nella sua attuale formulazione come introdotta dall'art. 12 della Legge n. 302 del 1998 (successiva alla disposizione dell'art. 172 disp. att. c.p.c., entrata in vigore nel 1942), escludeva evidentemente la necessità di ulteriori incumbenti prima della detta statuizione;

ritenuto poi di disporre l'ulteriore corso della presente procedura esecutiva relativamente ai restanti beni pignorati;

ritenuto al riguardo opportuno, in vista dell'inserimento sul sito internet all'uso dedicato, che il perito stimatore depositasse nuova relazione (anche nella versione privacy) epurata dei beni oggetto di rinuncia e di estinzione parziale (cioè l'intero Lotto 3 ed il bene di cui al foglio 18 particella 192 del catasto terreni del Comune di Champorcher, inserito nell'ambito del Lotto 2);

ritenuto opportuno, in considerazione della diminuzione di valore del Lotto 2 a fronte dell'espunzione del bene di cui al foglio 18 particella 192 del catasto terreni del Comune di Champorcher, che il perito ne tenesse conto ai fini della formazione di un unico Lotto ricomprendente i beni del precedente Lotto 1 ed i residui beni del precedente Lotto 2, oltre ad altri 2 lotti corrispondenti ai precedenti Lotti 4 e 5, con esclusione – per quest'ultimo Lotto – della decurtazione del 10% per lo stato di occupazione da parte dell'esecutato (non essendovi un titolo opponibile, infatti, la liberazione ben poteva avvenire – su richiesta dell'aggiudicatario – a cura del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt.

605 e segg. c.p.c., come previsto dall'art. 560 c.p.c. nella sua attuale formulazione, con conseguente abbattimento dei tempi eventualmente occorrenti per l'ipotesi di mancato rilascio spontaneo), risultando per il resto condivisibile le valutazioni espresse dall'ausiliario del magistrato; ritenuto quindi di fissare nuova udienza in prosecuzione, all'esito dell'integrazione peritale; è stato disposto quanto segue:

1) è stata dichiarata l'estinzione della presente procedura esecutiva ex art. 629 c.p.c. limitatamente ai beni immobili siti nel Comune di Champorcher e catastalmente distinti come segue:

- foglio 18 particella 192 (catasto terreni);
- foglio 42 particella 422 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 423 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 424 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 44 sub. 2 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 53 (catasto terreni);
- foglio 42 particella 106 (catasto terreni);
- foglio 43 particella 2 (catasto terreni);
- foglio 43 particella 17 (catasto terreni);

2) è stata ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta in data 11.10.2021 – Registro Generale n. 10147 e Registro Particolare n. 8113, limitatamente ai beni immobili siti nel Comune di Champorcher e catastalmente distinti come segue:

Unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione:

- foglio 18 particella 192 (catasto terreni);

Unità negoziale n. 5 della nota di trascrizione:

- foglio 42 particella 422 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 423 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 424 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 44 sub. 2 (catasto fabbricati);
- foglio 42 particella 53 (catasto terreni);
- foglio 42 particella 106 (catasto terreni);
- foglio 43 particella 2 (catasto terreni);
- foglio 43 particella 17 (catasto terreni);

3) è stato disposto l'ulteriore corso della presente procedura esecutiva relativamente ai restanti beni pignorati, individuati come segue nella nota di trascrizione del pignoramento:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 175 metri quadri

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –

Immobile n. 2

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 3;

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –

Immobile n. 3

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 1,5 vani
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 4



Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 5

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 6
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 1,5 vani
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 6

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 7
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 7

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 1
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza –
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 8

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 8
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza –
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 9

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 9
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza –
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 10

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 30 Particella 266 Subalterno –
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 3 are 41 centiare
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 360 Subalterno –
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 81 metri quadri



Indirizzo STRADA PER HONE N. civico –
Immobile n. 2
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 98 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 59 centiare
Immobile n. 3
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 99 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 99 centiare
Unità negoziale n. 3
Immobile n. 1
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 134 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 2
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 140 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 3
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 141 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 4
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 147 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 5
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 148 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 6
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 149 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 7
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 160 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 8
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 161 Subalterno –

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 9
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 162 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 10
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 163 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 11
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 51 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 12 Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 57 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 13
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 103 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 14
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 292 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 15
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 293 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 16
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 295 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 17
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 296 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 18
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 30 Particella 1059 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza -
4) è stato disposto che il perito stimatore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a) depositasse entro il 21 marzo 2023 nuova relazione (anche nella versione privacy) epurata dei beni oggetto di rinuncia e di estinzione parziale (cioè l'intero Lotto 3 ed il bene di cui al foglio 18 particella 192 del catasto terreni del Comune di Champorcher, inserito nell'ambito del Lotto 2);
- b) nell'ambito di tale relazione procedesse alla formazione di 3 Lotti:
- Lotto 1 ricomprensente i beni di cui ai precedenti Lotti 1 e 2 (senza il bene di cui al foglio 18 particella 192 del catasto terreni del Comune di Champorcher, oggetto di rinuncia e di estinzione parziale);
 - Lotto 2 ricomprensente i beni di cui al precedente Lotto 4;
 - Lotto 3 ricomprensente i beni di cui al precedente Lotto 5, con esclusione – per quest'ultimo Lotto – della decurtazione del 10% per lo stato di occupazione da parte dell'esecutato;

5) è stato disposto differimento, in prosieguo, all'odierna udienza (sostituita, come detto, dal deposito telematico di note scritte ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.);

vista la nuova relazione peritale depositata dallo stimatore il 15.3.2023;

rilevato che, nell'ambito delle "note scritte" depositate il 17.4.2023, la creditrice procedente GUBER BANCA s.p.a. (nella qualità di procuratrice speciale di NEPAL s.r.l.) ha chiesto di "*disporre la vendita dei Lotti staggiti così come identificati e stimati nella nuova perizia integrativa depositata telematicamente il 15.3.2023*";

rilevato che, nell'ambito delle "note scritte" depositate il 17.4.2023, la creditrice intervenuta BUONCONSIGLIO 4 s.r.l. ha insistito per la vendita del compendio pignorato (Lotti 1-2-3) al prezzo di cui alla nuova perizia di stima, "*rimettendosi in ogni caso alla decisione del creditore procedente*";

rilevato che, nell'ambito delle "note scritte" depositate il 18.4.2023, la creditrice intervenuta IFIS NPL INVESTING s.p.a. ha insistito nella richiesta di vendita del compendio pignorato, "*rimettendosi in ogni caso alla decisione del creditore procedente*";

considerato che non vi sono osservazioni alla perizia di stima depositata il 15.3.2023;

ritenuta 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 ravvisandosi 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;

considerato che 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.;

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 $\frac{1}{4}$ 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, e **ritenuto** in tale contesto 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 $\frac{1}{4}$ e, a fronte delle successive innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, fino al limite di $\frac{1}{2}$ 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;

ritenuto che, 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), la graduazione dei ribassi debba avvenire tale da prevedere aumenti progressivi a seguito dei vari tentativi di vendita andati deserti;

ritenuto che non siano ravvisabili elementi oggettivi (peraltro nemmeno adottati 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;

considerato che non sono stati adottati (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;

considerato che non è stata chiesta la liberazione anticipata del compendio pignorato;

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

Il G.E. così provvede:

(I)

CONFERMA

l'affidamento dell'incarico di custodia al professionista iscritto nel vigente elenco formato dal Presidente del Tribunale di Aosta ex articolo 179 *ter* delle norme di attuazione del codice di procedura civile, **BELLOT Viviane**, con obbligo di depositare in Cancelleria il rendiconto con cadenza almeno semestrale 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, nonché 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.

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 potenziali 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 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.

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.

(II)

DELEGA



il compimento delle operazioni di vendita (da effettuare senza incanto) dei beni pignorati individuati come segue nella nota di trascrizione del pignoramento:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 2 ✓

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 175 metri quadri

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 2

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 3; ✓

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 3

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 4 ✓

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 1,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 4

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 5 ✓

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 5

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 6 ✓

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 1,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 6

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 7 ✓

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 7

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 1 ✓

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico -

Immobile n. 8

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 8
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza –
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 9

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 30 Particella 266 Subalterno 9
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza –
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Immobile n. 10

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 30 Particella 266 Subalterno –
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 3 are 41 centiare
Indirizzo LOCALITA' VIGNEROISA N. civico –
Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 17 Particella 360 Subalterno –
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 81 metri quadri
Indirizzo STRADA PER HONE N. civico –
Immobile n. 2

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 98 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 59 centiare
Immobile n. 3

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 17 Particella 99 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 99 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 134 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 2

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 140 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 3

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 141 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 4

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 147 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 5

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 148 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 6

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 149 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 7

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 160 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 8

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 161 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 9

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 162 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 10

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 163 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 11

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 18 Particella 51 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 12 Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)

Catasto TERRENI

Foglio 18 Particella 57 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 13

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 18 Particella 103 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 14

Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI

Foglio 18 Particella 292 Subalterno –

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 15
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 293 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 16
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 295 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 17
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 18 Particella 296 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza –
Immobile n. 18
Comune B540 - CHAMPORCHER (AO)
Catasto TERRENI
Foglio 30 Particella 1059 Subalterno –
Natura T - TERRENO Consistenza -



come indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e descritti nella relazione peritale di stima depositata il 15.3.2023, secondo le modalità di cui all'art. 569 comma 3 c.p.c. al professionista **BELLOT Viviane**, che procederà al compimento delle attività indicate nella detta norma e delle altre oggetto di delega.

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 dei 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 il professionista provveda a versare le somme assegnate ai creditori secondo il piano di riparto, previa presentazione di idonea quietanza, mediante bonifico bancario o assegno circolare non

trasferibile. Nel caso in cui, entro due mesi dall'approvazione del piano di riparto, le somme assegnate non vengano richieste dai creditori attraverso il deposito della quietanza, il professionista provvederà a versare alla Cancelleria del Tribunale di Aosta la somma non riscossa mediante tanti assegni circolari non trasferibili per quanti sono i creditori che non hanno riscosso le somme, di importo pari al totale loro assegnato, intestati a Poste Italiane s.p.a. – Patrimonio Bancoposta. La Cancelleria provvederà a costituire appositi libretti di deposito giudiziario.

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 alleggi, oltre alla documentazione prevista dall'art. 591-*bis* c.p.c., anche la richiesta di liquidazione del compenso, unitamente a quella del custode, 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 30 **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 30 dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, provvedendo, una volta effettuati tali incombeni, 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.

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 $\frac{1}{4}$ 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.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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 degli immobili a norma dell'articolo 568 primo comma c.p.c., tenendo conto delle relazioni redatte dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569 primo comma c.p.c. (cui si rimanda anche per la formazione dei lotti);
- 4)** all'apertura di un conto corrente, intestato alla procedura, presso istituto di credito individuato dal professionista delegato;
- 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;
- 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, **subordinando l'assegnazione al versamento, entro l'udienza fissata per la vendita dell'importo delle spese determinato dal professionista delegato, nonché, in casi di necessità di conguaglio, di una cauzione pari al 10% di tale conguaglio;**

- 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..

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) in caso di richiesta ex **art. 41 T.U.B.** (D.L.vo 385/1993) avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, e previo deposito da parte del creditore fondiario (entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) di nota riepilogativa del credito (con indicazione al delegato degli estremi del conto ove vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate), a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato determinerà:

- a. quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del citato art. 41 (norma in base alla quale *"L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese"*),

e

- b. quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo,

fermo restando che:

- a) in base alla previsione dell'ultimo periodo del comma 4 del citato art. 41, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- b) ai sensi del comma 6 del citato art. 41, *"Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 del codice di procedura civile"*.

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

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

23) 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.

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 dei 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;

24) 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.;

25) 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;

26) 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;

27) 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;

28) 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.,
- 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;

29) 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 quarta 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;

30) 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 quinta 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 sua estesa delega;

31) 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 sesta 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 sua estesa delega;

32) 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 come custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che come 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;

33) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dal versamento del prezzo, ai creditori la loro nota di precisazione del credito;

34) a provvedere, nel rispetto delle previsioni dell'art. 596 c.p.c., se non si può provvedere a norma dell'art. 510 comma 1 c.p.c., alla formazione di un **progetto di distribuzione** (anche parziale, ai sensi del comma 1 dell'art. 596 c.p.c. nel testo risultante a seguito delle innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, fermo restando che il progetto di distribuzione parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire),

depositando lo stesso in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dal versamento del prezzo, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito,

con la disposizione che il delegato proceda a calcolare i relativi compensi e spese sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014, ovvero il minor importo corrispondente al credito vantato (ove

inferiore), discostandosi dai valori medi solo in caso di giustificata richiesta di aumento degli onorari che dovrà comunque essere valutata dal delegato.

Riparti parziali:

Oggetto di riparto parziale è il novanta per cento delle “*somme da ripartire*” da intendersi come somme genericamente disponibili sul conto della procedura.

La somma accantonata in occasione del primo riparto parziale non deve essere considerata come somma ripartibile nel secondo riparto, e così via. Ad esempio, se nel primo riparto l'importo di 10 è stato accantonato, ove ad esso venga ad aggiungersi ulteriore liquidità (ad esempio 100) per effetto di vendite successive, il 90% distribuibile andrà calcolato su 100 e non su 110.

Il piano di riparto parziale deve essere depositato in cancelleria “*non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo*”.

I riparti parziali andranno eseguiti non già distribuendo le somme proporzionalmente, bensì rispettando l'ordine delle cause legittime di prelazione; ciò al fine di evitare che detto ordine risulti alterato ove, eseguito un riparto parziale, non vi saranno più importi distribuibili.

In occasione dei riparti parziali il professionista delegato dovrà:

1. chiedere una **nota riepilogativa di credito aggiornata**, al fine di conoscere l'esatto importo richiesto.
2. tenere ben in evidenza i **mandati eseguiti**, al fine di evitare duplicazioni di pagamenti.
3. tenere traccia dei **mandati incassati** e di quelli ancora giacenti, ed espungere dall'attivo disponibile le somme che siano già state oggetto di precedenti mandati, poiché non è raro che alcuni creditori non incassino le somme loro assegnate.
4. Al fine di evitare che il 10% accantonato si riveli insufficiente al pagamento delle spese di procedura, avrà cura di quantificare (anche approssimativamente) alla data del riparto tutti i costi della procedura maturati ma non ancora sostenuti, vale a dire il compenso del custode, del delegato e dello stimatore, oltre alle spese vive da costoro eventualmente sostenute e non rimborsate.
5. Quantificare (anche approssimativamente) i costi futuri non ancora maturati (adempimenti pubblicitari, ulteriori compensi al custode ed al delegato per le attività che sono ancora da svolgersi, spese di liberazione dell'immobile, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati). Non è necessario conteggiare anche i costi sostenuti dai creditori, poiché gli stessi saranno immediatamente corrisposti in sede di riparto attingendo all'attivo distribuibile.

Riparti ed accantonamenti:

Ai sensi del comma 3 dell'art. 596 c.p.c. (introdotto dalla Legge 119/2016 di conversione del D.L. 59/2016), “*Il giudice dell'esecuzione può disporre la distribuzione, anche parziale, delle somme ricavate, in favore dei creditori aventi diritto all'accantonamento a norma dell'art. 510, terzo comma, ovvero di creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512, qualora sia presentata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da uno dei soggetti di cui all'art. 574, primo comma, secondo periodo, idonea a garantire la restituzione alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso, anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti, oltre agli interessi, al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione. La fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su*

autorizzazione del giudice. Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai creditori che avrebbero diritto alla distribuzione delle somme ricavate nel caso in cui risulti insussistente, in tutto o in parte, il credito del soggetto avente diritto all'accantonamento ovvero oggetto di controversia a norma del primo periodo del presente comma”.

In base a tale norma, è consentito che la distribuzione possa avere ad oggetto anche le somme che dovrebbero essere accantonate ai sensi dell'art. 510, commi secondo e terzo, c.p.c., in quanto pretese da creditori privi di titolo esecutivo il cui credito non sia stato riconosciuto dal debitore, in tutto o in parte.

Affinché i creditori disconosciuti possano partecipare alla distribuzione è necessario che prestino **garanzia fideiussoria**:

- a) irrevocabile;
- b) a prima richiesta;
- c) rilasciata da uno dei soggetti di cui all'art. 574, primo comma, secondo periodo c.p.c. (e dunque rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione);
- d) idonea a garantire la restituzione alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso, anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti, oltre agli interessi, al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione.

Alle medesime condizioni (e cioè previa prestazione della citata garanzia fideiussoria) possono partecipare alla distribuzione anche i creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512 c.p.c.. per tali dovendosi intendere **i crediti che siano oggetto di contestazione** in ordine all'*an* o al *quantum* in sede di distribuzione, e dunque all'udienza fissata ex art. 596 c.p.c..

Modalità operative:

Nel caso di accantonamento

La previsione opererà nel caso in cui, eseguito il riparto ed individuate le somme da accantonare, alcuni creditori risultano in tutto o in parte insoddisfatti per incapienza dell'attivo. In questi casi, potranno beneficiare dell'assegnazione condizionata sia i creditori aventi diritto all'accantonamento, sia i creditori che sarebbero ricompresi nella distribuzione in caso di insussistenza del credito accantonato.

1. Il creditore interessato potrà formulare apposita istanza ed il termine ultimo per depositarla sarà l'udienza di discussione del progetto di distribuzione.
2. All'istanza non deve essere allegata la polizza fideiussoria, ciò in quanto l'assegnazione condizionata non è automatica.
3. Depositata istanza di assegnazione condizionata (da uno o da più creditori), il Giudice dell'esecuzione:
 - a. In caso di unico richiedente, assegnerà termine per il deposito di polizza fideiussoria, ed all'esito assegnerà (condizionatamente) gli importi.
 - b. In caso di pluralità di richiedenti, poiché è necessario ripartire tra essi le somme oggetto di accantonamento, si applicherà analogicamente l'art. 596 c.p.c., e dunque dovrà essere elaborato un piano di riparto supplementare con fissazione di una nuova udienza di discussione ed approvazione dello stesso. All'esito di questa udienza il Giudice assegnerà termine per il deposito della fideiussione nella misura dell'importo assegnato a ciascuno provvedendo, all'esito, ai pagamenti.

Se nessuno dei creditori formulerà istanza di assegnazione condizionata, le somme rimarranno accantonate.

Nel caso di controversia distributiva

Possono beneficiare dell'assegnazione condizionata sia i creditori il cui credito risulti contestato, sia i creditori aventi diritto all'attribuzione della somma ove sia accertata l'insussistenza del credito de credito contestato.

In questo caso la procedura sarà uguale a quella descritta per l'assegnazione condizionata dei crediti disconosciuti.

Il professionista delegato è autorizzato all'escussione della fideiussione.

35) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla data di deposito telematico del progetto di distribuzione, ove non intervengano variazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

36) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

37) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 37) non sorgono contestazioni tra le parti;

38) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

39) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

40) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione unitamente ad una relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

41) ad ogni altro incombente e ad ogni altra attività prevista dall'art. 591 bis c.p.c., nonché dagli artt. 596, 597 e 598 c.p.c., ovvero da norme e leggi speciali.

Segnala che i termini assegnati sono soggetti a sospensione feriale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

IL G.E.

DISPONE



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:

- a) La descrizione e l'ubicazione dell'immobile, con la specificazione dei lotti;
- b) Le menzioni urbanistiche/catastali;
- c) Lo stato di occupazione;
- d) Le informazioni in tema di APE, ove prescritta;
- e) Le formalità pregiudizievoli/vincoli, con la specificazione che si ordinerà la cancellazione solo delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.;
- f) Le modalità ed i tempi di presentazione delle offerte;
- g) Le informazioni (sopra evidenziate) che dovranno essere fornite dall'offerente;
- h) Le cause di inefficacia delle offerte medesime;
- i) L'irrevocabilità dell'offerta salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- j) 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;
- k) 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.);
- l) 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 incumbenti.

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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PUBBLICITÀ

IL G.E.

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.

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

IL G.E.



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:

- a) 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;
- b) 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.



OBBLIGHI INFORMATIVI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

IL G.E.



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),

- a) *“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”;*
- b) *“A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte”;*
- c) *“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);

DISPONE

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

- a) la rituale intervenuta notifica del pignoramento;
- b) che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione;
- c) che il creditore procedente è munito di regolare titolo esecutivo;
- d) che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
- e) che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
- f) che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c.;
- g) la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
- h) che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
- i) l'avvenuta rituale effettuazione della notifica ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;
- j) 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:

- a) gli estremi del conto corrente acceso per la procedura;
- b) l'eventuale 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.



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

IL G.E.



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.





FISSAZIONE UDIENZA
Ex art. 499 c.p.c.



IL G.E.

considerata infine la presenza di interventi non supportati da titolo esecutivo (cfr. intervento della società Buonconsiglio 4 s.r.l. depositato il 16.5.2022 ed intervento della società IFIS NPL Investing s.p.a. depositato il 16.11.2022), con conseguente necessità di procedere ai sensi dell'art. 499 comma 5 c.p.c. in contraddittorio con gli esecutati;



FISSA

udienza nel contraddittorio degli esecutati e dei predetti creditori intervenuto privi di titolo esecutivo per il giorno **25 maggio 2023 ore 14.30**;

DISPONE

che le società intervenute Buonconsiglio 4 s.r.l. e IFIS NPL Investing s.p.a. notificchino agli esecutati, entro il 5 maggio 2023, i propri rispettivi atti di intervento depositati il 16.5.2022 ed il 16.11.2022 nonché il presente provvedimento, con termine fino al giorno 22.5.2023 per il deposito di documentazione comprovante l'avvenuta notifica.

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, 27.4.2023



IL G.E.
dott. Paolo De Paola

