



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI
SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 554/2022

Il Giudice istruttore

A scioglimento della riserva che precede, letti gli atti,
rilevato che il presente giudizio di divisione endoesecutiva promana dall'esecuzione immobiliare R.G.E. 289 del 2016 (a cui è stata riunita la procedura esecutiva R.G.E. n. 159/2020);

rilevato che, nell'ambito della suddetta procedura esecutiva sono stati pignorati, *pro quota*, i seguenti beni immobili:

1. Comune di Montafia (AT) - N.C.E.U., F. 14 part. 271, cat. C/7, mq 31, piano T, via Mesteeo 7;

2. Comune di Montafia (AT) – C.T., F. 14 part. 272 cat. T, consistenza aree 57, 12;

3. Comune di Montafia (AT) – C.T., F. 14 part. 69 cat. T, consistenza aree 52, 30

Rilevato che l'intestazione dei suddetti immobili risulta essere la seguente:

1. XXXXXXXX (proprietario per la quota di 40/100) nato a XXXXXXXXX ;

esecutato

2. XXXXXXXX (proprietaria per la quota di 40/100) nata aXXXXXXXXXX;

esecutata

3. XXXXXXXX (proprietaria per la quota di 20/100) nata a XXXXXXXX; **non
esecutata**

Rilevato che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione;
rilevato che non risulta opportuno procedere alla divisione in natura dei suddetti
immobili, stante il ridotto valore economico degli stessi (evidenziato nella perizia
versata in atti in sede di divisione dal GEOM. ENZO ROGGERO in data 5.11.2024)
e il rischio che la separazione in natura potrebbe determinare una sostanziale elisione
dell'unità economica del suddetto compendio (pignorato *pro quota*);

richiamata, sul punto, l'opinione espressa dalla Suprema Corte secondo cui: *"Il
diritto di ciascun partecipante di ottenere la sua quota in natura durante una
divisione giudiziale dei beni comuni può essere derogato non solo in caso di mera
"non divisibilità" dei beni, ma anche quando il frazionamento non sia "comodo" o
economicamente vantaggioso, al fine di preservare il valore complessivo del bene e
garantire che ciascun partecipante riceva una porzione idonea e funzionale. La
valutazione della divisibilità deve essere condotta in modo rigoroso e oggettivo,
considerando la destinazione e l'utilizzazione pregressa del bene, nonché la
compatibilità con la normativa urbanistica vigente. (Cassazione civile sez. II -
18/10/2024, n. 27040 ; cfr anche Corte appello sez. III - Bari, 26/09/2023, n. 1396 "Il
concetto di 'comoda divisibilità' dell'immobile che deve guidare il giudice nelle
operazioni di divisione postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento sia
concretamente attuabile mediante determinazione di quote suscettibili di autonomo e*

libero godimento, da formarsi senza problemi tecnici eccessivamente onerosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero”);

osservato che, nel caso di specie, il comproprietario non ha domandato la separazione in natura, essendo rimasto contumace;

osservato che, quindi gli immobili non siano comodamente divisibili;

osservato che non vi sono contestazioni sul punto;

ritenuto, pertanto, che debba procedersi alla vendita degli immobili pignorati pro quota nella loro interezza, sulla base degli accertamenti contenuti:

A. nella relazione tecnica versata in atti dal GEOM. ENZO ROGGERO in data 5.11.2024 nell'ambito del presente giudizio;

B. nella perizia integrata, depositata in sede esecutiva (R.G.E. 289 DEL 2016) in data 11.10.2021, datata 01.10.2021 e anch'essa prodotta nel presente giudizio dall'attrice XXXXXXXXXX (denominata “relazione + peritale++ integrazioni”); visti gli artt.

786, 787, 788, 790, 569 ss. c.p.c e 720 c.c.;

DISPONE

la vendita degli immobili oggetto di divisione, oggetto di pignoramento pro quota,
come descritti nelle CTU in atti;

DELEGA

Il Notaio MARCELLO DROCCO, con studio in Alba, per il compimento di tutte le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. aventi per oggetto i beni immobili e i mobili meglio individuati nella consulenza tecnica a cura dell'arch. Sonia Marchese in atti.

La vendita avrà luogo sulla base della perizia di stima e del piano di vendita redatti dal CTU

DISPONE

che il notaio delegato, provveda, alle attività di cui all'art. 591bis c.p.c., entro il termine di ***mesi 30 a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, alla scadenza del quale restituirà gli atti alla cancelleria:***

il notaio delegato provvederà altresì, anche secondo le modalità *infra* meglio individuate:

- a. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice;
- b. a fare istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;
- c. agli adempimenti previsti dall'art. 570 e, ove occorrenti, dall'art. 576, secondo comma;
- d. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

- e. alle operazioni di incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581;
- f. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
- g. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
- h. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591, terzo comma;
- i. alla fissazione di nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591;
- j. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587
- k. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
- l. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586;
- m. alla formazione del progetto di divisione e alla sua trasmissione al giudice, tenendo conto di tutto l'attivo ereditario (costituito oltre che dagli immobili e dai mobili oggetto di vendita anche dai titoli finanziari e somme liquide di denaro presenti nei dossier titoli e nei conti indicati in atto di citazione) nonché dei debiti

della massa nei confronti dell'attrice Liliana Gasparini come indicati in atto di citazione;

n. 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 depositate o mediante bonifico a favore degli stessi conti cui sono pervenute le somme accreditate;

o. **ad espletare tutte le operazioni delegate entro il termine di 30 mesi dalla delega, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettuati almeno 3 esperimenti di vendita.**

Nell'avviso di cui all'art. 570 si dovrà specificare che:

- Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, saranno eseguite dal notaio delegato - in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00, presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, previa, in questa ultima ipotesi, l'autorizzazione del giudice da menzionare nell'avviso di vendita.

All'avviso si applica l'art. 173- quater delle disposizioni di attuazione del cod.proc.civile.

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio oggetto di divisione con modalità telematica asincrona

ASTE
GIUDIZIARIE® **DISPONE** altresì

che il notaio delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

operazioni preliminari

ASTE
GIUDIZIARIE®

- determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, salva diversa indicazione del Giudice (anche contenuta nel verbale di udienza);

ASTE
GIUDIZIARIE®

-aprire un conto corrente presso l'istituto di credito Banca d'Alba, intestato al presente procedimento;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

predisposizione avviso di vendita e pubblicità

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il notaio delegato dovrà provvedere al primo esperimento di vendita **entro quattro mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza nonché alla fissazione di almeno tre udienze di vendita all'anno.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rammenta che i termini sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, la parte più diligente effettuerà il pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione), attraverso l'apposita area “ pagamenti con strumenti telematici” presente sul sito ministeriale Portale dei Servizi Telematici (pst giustizia), inviando poi al delegato la relativa ricevuta in formato xml.

b) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it;

Gli adempimenti pubblicitari suddetti dovranno essere richiesti a cura del notaio delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

La documentazione da pubblicare (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), unitamente alla ricevuta

in formato xml dell'avvenuto pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, nonché il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, potranno essere trasmessi con le seguenti modalità alternative:

- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page

del sito

www.astegiudiziarie.it;

- fax al n° 0586/201431;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il notaio delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il notaio delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Si precisa che il corrispettivo dovuto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, nonché derivante da ogni altra prestazione resa alla Procedura da Terzi soggetti, sarà corrisposto direttamente dalla parte più diligente, alla quale la Società fornitrice del Servizio inoltrerà fattura.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dispone:

- A) che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

C) che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il notaio delegato sopra indicato;

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura;

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori

accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it;

Il bonifico, con causale “Proc. n. ... RG, lotto n. ... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo

entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il notaio delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal notaio delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal notaio solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o

sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il notaio delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il notaio delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il notaio comunicherà la circostanza al giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il notaio procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il notaio delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il notaio delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del notaio delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di

scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

il notaio delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla

gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **notaio delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione il notaio delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

L'aggiudicatario , NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO ELGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.

Del suddetto onere a carico dell'aggiudicatario il delegato dovrà dare adeguata pubblicità nell'avviso di vendita.

Qualora la dichiarazione ex art. 22 d.leg 21.11.2007, n. 231 non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato dovrà darne immediatamente comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587

c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato.

Variabili

Il Giudice dispone che il notaio delegato provveda altresì a:

- 1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita**
- 3) fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo

base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio sia in PCT sia in copia cartacea. Al decreto dovranno essere allegate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Il notaio delegato dovrà:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;

- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale

va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente alle parti in solido tra loro.

Esaurite tutte le operazioni delegate il notaio delegato rimetterà formalmente gli atti al Giudice.

IL GIUDICE

Visto all'art. 559, 4° comma c.p.c.,

NOMINA CUSTODE

dell'intero compendio immobiliare e mobiliare oggetto di causa in sostituzione dei comproprietari:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino –

che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti,
- segnalare eventuali comportamenti delle parti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione alle parti a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali,
- curare le formalità di pubblicità eventualmente disposte nell'ordinanza di vendita,
- accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni anche a mezzo di un suo delegato ad hoc,
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alla caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

Preso atto che, oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 289 del 2016, da cui si origina la presente controversia divisoria, sono presenti ulteriori immobili, pignorati

nella misura dell'intero;

rilevato che tali beni sono costituiti, nello specifico, da

1. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 3:
2. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 9
3. Comune di Montafia (AT), foglio 14, particella 68, subalterno 5:

preso atto della natura meramente processuale della sospensione per l'espletazione del giudizio di divisione endoesecutiva, che non preclude la prosecuzione dell'esecuzione originaria con riferimento ai beni non pignorati pro quota;

FISSA

Per la comparizione delle parti della procedura esecutiva **R.G.E. 289 del 2016, delle parti nella causa R.G. 554/2022 e del delegato nominato con il presente provvedimento l'udienza del giorno 22 aprile 2025 ore 14:35**

Si comunichi.

Asti, 16.01.2025

IL GIUDICE

Giuseppe Amoroso