



20/11/15
ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Fis. e Part. IVA 01392140933

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280/2014

PROMOSSA DA [REDACTED] (avv. R.
Bianchin)

CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva formulata all'udienza del 21.10.2015,
ritenuto che non appare fondata la richiesta proposta dal debitore di
riduzione del pignoramento atteso che il valore dei beni pignorati risultante
dalla perizia di stima evidenzia che, pur considerando, come appare corretto
alla luce dei chiarimenti resi dal perito, il maggior prezzo ipotizzato dal
consulente di parte, Arch. Francesco Valerio, con riferimento al LOTTO 2,
ovvero € 129.190,00, lo stesso, applicata la riduzione del 25 % e
quantificato così in € 96.892,50, non andrebbe a coprire il credito per la cui
tutela si agisce in via esecutiva (€ 96.596,98, cui si devono aggiungere le
spese dell'esecuzione che sono e saranno anticipate dal creditore);
visto l'art. 496 c.p.c.

RIGETTA

la richiesta riduzione del pignoramento.

Letta l'istanza della creditrice con la quale essa ha richiesto che sia assunto quale prezzo
base d'asta quello di semplice stima senza applicazione della riduzione forfetaria
prevista, come per prassi, dal g.e. e recepita nella relazione peritale;
ritenuto che il prezzo di mercato nelle vendite volontarie o il miglior risultato economico
in astratto e potenzialmente raggiungibile nel momento in cui ha luogo la aggiudicazione



non costituiscono un parametro né utile né vincolante ai fini della individuazione del giusto prezzo nella vendita forzata (cfr. Cass. civ. sez. III, 6/8/1999, n. 8464), mentre è proprio la gara fra gli offerenti, insieme con la pubblicità della vendita, a rappresentare la migliore garanzia che i beni pignorati siano ceduti ad un valore congruo;

ritenuto, in altri termini, che il prezzo base della vendita (che non è certamente quello di aggiudicazione, ma solo la cifra dalla quale devono partire i partecipanti alla pubblica asta per ottenere l'aggiudicazione, dopo aver effettuato le offerte in aumento) va fissato con riferimento non tanto al valore astratto del bene, quanto alla somma che prevedibilmente il mercato delle aste forzate, che è diverso da quello delle vendite negoziali, potrebbe stabilire in concreto (cfr. sul punto Cass. civ. sez. I, 29/1/1992, n. 930);

ritenuto che si deve confermare la congruità dell'applicazione al valore medio nel libero mercato di una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi ed in genere di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, tenuto conto peraltro della possibilità, per i creditori che ritengano il prezzo base conveniente, di acquistare essi stessi l'immobile all'asta;

ORDINA

procedersi con le operazioni di vendita per quanto concerne il bene di cui al LOTTO 2 (dovendosi invece, come infra, disporre la divisione con riferimento al LOTTO 1, avente ad oggetto quota di comproprietà), con prezzo base del primo esperimento di vendita pari ad € 96.892,50, visti gli artt. 569 - 570 - 576 e 591bis cpc, con riferimento al LOTTO 2 di perizia

DELEGA

al Notaio Dott. Annalisa Gandolfi il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile di cui al LOTTO 2, tenuto conto dell'integrazione peritale e applicata la riduzione del 25 % anche in considerazione dello stato dell'immobile, nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis cpc, con versamento diretto del prezzo ex art. 41 tub in favore dell'eventuale creditore fondiario, nonché (qualora non sia già stato aperto



il conto per iniziativa del custode) all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca Credito Cooperativo di Pordenone.

In particolare,

DISPONE

- 1) Il Notaio svolgerà le operazioni delegategli nel termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; i professionisti delegati sono tenuti ad operare, in ogni fase, con sollecitudine al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure. Il professionista delegato deve entro 120 giorni dalla comunicazione della delega fissare il primo esperimento di vendita, che deve tenersi entro i successivi 90 giorni. Qualsiasi istanza di rinvio, proroga o sospensione delle attività dev'essere dalle parti interessate sottoposta esclusivamente al giudice dell'esecuzione, senza il cui provvedimento i professionisti incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;
- 2) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Notaio delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a redigere e pubblicare (come da punto seguente) l'avviso di vendita, fissando il termine, di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;
- 3) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del g.e.;
- 4) Nell'avviso di vendita saranno indicati sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto, se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta, nonché il valore di perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c., e quindi di regola pari al prezzo base nel primo esperimento di vendita);
- 5) A cura del professionista custode-delegato, un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl sui quotidiani Il Gazzettino edizione nazionale, il Messaggero Veneto edizione regionale e La Nuova Venezia e, a partire dall'esperimento di vendita successivo di almeno 60 giorni al momento in cui il portale sarà operativo, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il



pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicate a cura di Edicom Finance Srl sui siti Internet www.asteannunci.it, www.entitribunali.it, www.aste.com, www.aste.it, www.asteonline.it e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito www.astegiudiziarie.it.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg e non superiore ai 90 gg liberi.

Sempre con spese a carico della procedura, Edicom Finance provvederà inoltre, almeno trenta giorni prima dell'asta, alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie e sul periodico Qui Trovi Casa, all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile, a dare notizia della vendita su Canale Aste di Edicom TV Sky 810, su Web TV di AsteonLine.TV (all'indirizzo www.asteonline.tv), sul canale digitale terrestre "TelePordenone";

- 6) Il Notaio procederà all'apertura delle buste (che dovrà avvenire alla eventuale presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; le offerte di acquisto o le domande di partecipazione dovranno essere depositate presso la cancelleria civile entro le ore 12 del giorno precedente la vendita; ad esse dovrà essere allegato assegno circolare oppure ricevuta di versamento dell'importo corrispondente al decimo del prezzo offerto sul conto della procedura. L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avranno luogo nell'aula delle pubbliche udienze di questo Tribunale;
- 7) In particolare, in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta e: a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al



valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tale ultimo caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; b) se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi: (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

- 8) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00;
- 9) Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo sarà ogni volta ridotto del 25% rispetto al prezzo precedente, salvo diversa specifica indicazione del g.e.; solo in caso di richiesta di tutti i creditori presenti, il Notaio potrà effettuare una riduzione inferiore, comunque non inferiore al 10% e per una sola volta nel corso della procedura. Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000,00, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con



specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- 10) Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;
- 11) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo; in presenza di dichiarazione di credito, il Notaio delegato calcolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode – se non già liquidati - e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;
- 12) Il professionista delegato darà notizia, in qualsiasi forma, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti dell'intervenuta aggiudicazione. I creditori sono tenuti a depositare, entro 90 giorni dalla comunicazione, dichiarazione completa ed aggiornata del credito. Entro i successivi 60 giorni il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto, in caso di mancato deposito della dichiarazione, del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto di intervento);
- 13) Atteso che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15 il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, il professionista delegato, una volta intervenuto il versamento del prezzo, ne darà notizia al perito, indicando il prezzo di aggiudicazione;
- 14) Il Notaio provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché – a spese dell'acquirente e salvo che



questi, senza necessità di rivolgersi al g.e., lo esoneri da tale adempimento - ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

- 15) Qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERMA

lo stesso Notaio Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode, come meglio precisato nella circolare 8.8.2008 del giudice delle esecuzioni immobiliari, verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà all'esecutato ogni opportuna informazione sullo stato della procedura e sui suoi doveri, curerà l'amministrazione e la gestione dei beni, provvedendo a: segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, canoni a carico degli occupanti; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene; accompagnare eventuali interessati a visitare i beni, previo avviso al debitore se reperibile, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

LIQUIDA

in € 500,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al custode e, visto l'art. 5 del D.M. 25/5/99 n. 313, in Euro 500,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al Notaio delegato nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, mediante versamento dell'importo complessivo di € 1.000,00 sul c/c con IBAN IT52 I063 4012 5011 0000 0001 854 – intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., filiale di via Riviera del Pordenone n. 4.

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito del fondo spese, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.



Il Giudice dell'Esecuzione,

ritenuto che, autorizzata la vendita ex art. 569 c.p.c., appaia opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed utile svolgimento della procedura;

ritenuto infatti che la liberazione dell'immobile renda comunque più probabile la vendita a prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara,

ORDINA

a parte eseguita ed a qualunque occupante degli immobili oggetto di pignoramento, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questi ultimi al custode.

ASSEGNA

termine di giorni 60 per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro creditore diligente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono comparsi nonché all'esecutato/agli esegutati.

*** ** ***

Inoltre, il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 280/2014 E.I.;
rilevato:

- che, quanto ai beni compresi nel lotto 1 di perizia, l'oggetto della procedura esecutiva è costituito da quote indivise di comproprietà e che non si può procedere alla separazione in natura della porzione spettante al debitore, considerate la natura e le caratteristiche del compendio pignorato;
- che la vendita della quota indivisa a prezzo pari o superiore a quello di stima appare, allo stato, improbabile;
- che ai sensi dell'art. 600, comma secondo, c.p.c., occorre pertanto procedere a giudizio di divisione a norma del codice civile,

DISPONE

con riferimento ai beni suindicati procedersi a giudizio di divisione;



FISSA

l'udienza del **22 aprile 2016, ad ore 9.00**, presso il Tribunale di Pordenone, per la comparizione innanzi a sé, quale giudice della divisione, delle parti, dei comproprietari, dei creditori iscritti (anche quelli relativamente alle quote non di pertinenza dell'esecutato) e di coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile come previsto dall'art. 1113, terzo comma, cc., o dei loro eredi o successori a titolo particolare nella titolarità della quota sempre in virtù di titolo trascritto;

ASSEGNA

termine alla parte più diligente i termini di cui all'art. 163-bis cpc. per la notificazione della citazione introduttiva (alla quale dovrà essere allegata la presente ordinanza e nella quale dovrà essere contenuta l'esatta individuazione dei beni pignorati oggetto della domanda di divisione ed altresì l'identificazione nominativa di tutti i comproprietari) ai soggetti sopra menzionati, nella loro qualità di litisconsorti necessari del giudizio di divisione,

INVITA

la parte procedente a richiedere tempestivamente la trascrizione della domanda giudiziale a favore e contro ciascuno dei comproprietari, compreso il debitore, ai sensi degli artt. 1113 e 2646 cc. e alla iscrizione a ruolo della causa di divisione (inserendo nel fascicolo di ufficio copia in carta libera dell'istanza di vendita e della presente ordinanza) nei termini di legge, allegando altresì al proprio fascicolo copia dell'atto di pignoramento e della perizia di stima.

Sospende il presente procedimento fino alla definizione del giudizio di divisione.

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza, invitando inoltre la stessa a verificare, tramite la corrispondente Cancelleria degli affari civili, la tempestiva iscrizione a ruolo della causa ed in caso negativo a darne comunicazione al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti conseguenti.

PORDENONE, 26/10/2015.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

