

N. R.G. 1556/2017



## TRIBUNALE DI PORDENONE

### Vendita immobile oggetto di divisione (art. 788 c.-c.)

Il Giudice dott.ssa Monica Biasutti

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1556/17 del R.G. Trib. avente ad oggetto divisione di beni non caduti in successione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.

Rilevato che nulla osta alla richiesta vendita degli immobili per l'intero.

Risulta invero dal rapporto di valutazione dell'esperto peritale formata nel procedimento esecutivo n. 117/15 E.I. (e nella riunita 146/16 E.I.) acquisita in copia agli atti del presente procedimento, l'indivisibilità degli immobili staggiti, e che non vi è contestazione sul diritto a procedere a divisione di detti immobili.

Ritenuto opportuno delegare le operazioni ad un notaio e visti gli artt. 788, 570 576 e 591 bis e 601 cpc;

### DISPONE

la divisione della comunione esistente tra gli esecutati

ed i comproprietari non esecutati Fallimento

avente a oggetto la piena ed esclusiva proprietà degli immobili per cui è causa, così come individuati nelle consulenze tecniche in atti, esclusi i due terreni di cui al F. 10 mapp. 741 e F. 10 mapp. 39 (per i quali è stata già chiesta l'assegnazione da parte dei nuovi comproprietari coniugi

### ORDINA

la vendita di tali immobili;

### DELEGA

al Notaio Dott.ssa Annalisa Gandolfi il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis cpc, entro il termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;





## 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, 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 giudice;

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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.aste.it](http://www.aste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it) e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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, 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](http://www.asteonline.tv));

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 al 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 giudice; 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, 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) 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 giudice, 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 ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

12) Qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice.

### NOMINA

lo stesso Notaio Delegato Custode dei beni pignorati (per la quota staggita).

Egli, come meglio precisato nella circolare 8.8.2008 del giudice delle esecuzioni immobiliari di questo Tribunale 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.

Fissa 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 dal ricevimento del presente provvedimento, mediante versamento dell'importo complessivo di € 1.000,00 e secondo le modalità indicate dal Notaio delegato.

### MANDA

alla cancelleria per la comunicazione a tutti gli interessati.

