



## 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 BUONCONSIGLIO 4 s.r.l. (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 BUONCONSIGLIO 4 s.r.l. 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 procedente), 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>                   |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 30.310,00</b>                          |

*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 come 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 estimatore 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 procedente;

**visto** il provvedimento del 21.2.2023 con cui,

**ritenuto** che, a fronte della rinuncia del creditore procedente 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'uopo 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 –

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:



- 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 ricomprendente 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 ricomprendente i beni di cui al precedente Lotto 4;
  - Lotto 3 ricomprendente 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 ¼ 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 ¼ e, a fronte delle successive innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, fino al limite di ½ 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 addotti 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 addotti (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.;

**P.Q.M.**

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)