



## TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Civile

### ORDINANZA DI DIVISIONE E DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 785 E 787 C.P.C.

Il giudice,

a scioglimento della riserva assunta alla data del 18/1/2024;

rilevato che il creditore procedente [REDACTED] ha chiesto disporsi la vendita del compendio oggetto del presente giudizio divisionale;

rilevato che con ordinanza del 19/9/2023 (resa nella procedura esecutiva immobiliare n. 211/2022 RGE) veniva disposto procedersi alla divisione dei beni immobili ivi meglio indicati;

rilevato che tali beni risultano di proprietà del comproprietario [REDACTED];

rilevato che sul diritto alla divisione e sulla necessità di provvedere alla vendita degli immobili (già dichiarati in sede esecutiva non comodamente divisibili) non sono sorte contestazioni;

rilevato che i convenuti, pur ritualmente citati, non si sono costituiti in giudizio;

vista la completezza della documentazione allegata dall'attrice e del contraddittorio;

#### **DICHIARA**

La contumacia di [REDACTED]

#### **DISPONE**

lo scioglimento della comunione sui beni suindicati.

#### **DISPONE LA VENDITA**

dei beni pignorati, come meglio descritti nella perizia di stima, con la eventuale suddivisione in lotti in essa perizia operata;

inoltre, atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., come da ultimo modificato con d. l. 3 maggio 2016 n. 59, recante "*Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali*" il giudice, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

#### **DISPONE**

che la vendita abbia luogo con modalità **telematica sincrona mista** alle condizioni riportate nella presente ordinanza;

\* \* \*



nel caso si proceda per un credito fondiario:

### **FISSA**

termine di centoventi giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione entro il quale l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993 dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 t.u.b. e 51 l.f., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili;

\* \* \*

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

### **DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita all'**avv. MANDELLI MARGHERITA.**

al quale va consegnato, qualora l'adempimento non sia già stato effettuato, l'assegno circolare recante il fondo spese entro 7 giorni dalla pronuncia in udienza della presente ordinanza, avvertendo che, in caso di mancata e ingiustificata consegna, la procedura sarà dichiarata estinta con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento (cfr. *Cass. 26373 del 2008* e *Cass. 1064 del 2005*);

Per l'effetto, DISPONE che il creditore procedente versi, entro 7 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza un fondo spese pari ad euro 5.000,00, mediante assegno circolare intestato alla procedura divisionale.

invita il delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omessa consegna del fondo spese nel termine indicato.

#### **Contenuto della delega.**

Il delegato provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. e segue le linee guida presenti sul sito *Internet* del Tribunale, sotto la voce Modulistica > Sezione immobiliare.

Il professionista delegato, ricevuto il fondo spese, provvede ad iscrivere la procedura in Fallco esecuzioni e poi versa il fondo spese su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura nel caso in cui il Custode, nelle more, non ne abbia già aperto altro; in tale ultimo caso è invece sin d'ora abilitato a subentrarvi, con facoltà di chiuderlo ed aprirne altro, ritenuto maggiormente funzionale e vantaggioso.

In caso di prossimo esaurimento del fondo spese, il delegato provvede a richiedere in tempo utile - onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita - integrazione al creditore fondiario o al precedente, nei limiti di euro 2.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento. In caso di inottemperanza rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di estinzione.

Il professionista delegato restituisce il fascicolo quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo *ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.*, con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la cit. norma. Ciò deve comunque ritenersi ricorrere allorquando possa escludersi che il ricavato della vendita possa coprire le spese della procedura.



Il professionista delegato è autorizzato al pagamento di quanto liquidato all'esperto dal giudice dell'esecuzione, secondo quanto meglio indicato nel provvedimento di liquidazione.

Nell'avviso di vendita, il professionista delegato inserisce l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

Il delegato, prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, deve procedere alle opportune verifiche al fine di accertare che, *medio tempore*, il bene non sia stato attinto da misure cautelari di natura penale ed, in caso di esito positivo, deve indicarle espressamente nell'avviso di vendita.

Nell'avviso dovrà, inoltre, essere evidenziato anche che:

- il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore le 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta;
- ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare;
- per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.



Il delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ulteriore ribasso sul prezzo base ai sensi dell'art. 591 c.p.c. nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei creditori entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione *ex art. 591-ter* c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna *ex art. 177* disp att. c.p.c..

Il primo esperimento di vendita deve tenersi entro quattro mesi dal versamento del fondo spese; gli esperimenti di vendita successivi devono tenersi a distanza di non più di tre mesi l'uno dall'altro.

Il professionista delegato è tenuto ad evitare qualsiasi ritardo o inerzia nella conduzione della procedura delegata.

Al professionista delegato si richiede di espletare compiutamente, in media, almeno tre procedure di vendita senza incanto nell'arco di un anno dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato è comunque tenuto a garantire l'espletamento di almeno sei procedure di vendita senza incanto nell'arco di due anni dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Ove il professionista delegato, all'atto nella nomina, non si ritenga in grado di assicurare questo *standard*, è tenuto a farne immediata comunicazione, rinunciando all'incarico.

Il mancato rispetto di questo *standard* costituisce causa di revoca della delega *ex art. 179 ter*, comma 3 disp.att. c.p.c.

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* del d.l. n. 179/2012, così come modificato dal comma 2 dell'art. 4 del d.l. n. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto



riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 *quater* della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d. l. 30 dicembre 2019, n. 162, il delegato alla vendita deve inserire nell'avviso di vendita l'avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, cit. art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

**Il delegato viene altresì autorizzato alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura all'esito dell'esecuzione del progetto di distribuzione.**

#### **Modalità della pubblicità.**

Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

1) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata da questo tribunale il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società [ASTAlegale.net](http://ASTAlegale.net) ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto *ex art.* 18 *bis*, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati, deve avvenire nel seguente modo: ASTAlegale.net fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese; solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti *ex art.* 490, comma 2, c.p.c.. Qualora il fondo spese risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di



integrazione direttamente al creditore fondiario (od a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) od al creditore precedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

Il professionista delegato è e rimane responsabile della procedura di pubblicazione e, quindi, anche di eventuali violazioni della legge sulla privacy.

#### **Luogo di presentazione delle offerte analogiche**

Le offerte analogiche devono essere presentate presso lo studio (domicilio professionale) del professionista delegato. Se trattasi di notaio, anche presso gli uffici dell'ANPEC in Cremona.

#### **Gestore della vendita telematica**

Visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

il professionista delegato alla vendita deve scegliere un gestore della vendita telematica tra quei soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dagli artt. 9 ss. del cit. d. m. 32/2015.

#### **Luogo dell'esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti, eventuale incanto.**

Il professionista delegato deve dare avviso ai creditori del luogo, data e ora in cui si terrà la vendita.

#### **Termine delle operazioni ed adempimenti finali**

Esaurite le operazioni di vendita, anche in relazione a ciascun lotto, si dispone che il professionista delegato depositi le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile, in caso di avvenuta vendita, o le note di trascrizione dell'ordinanza di assegnazione in caso di assegnazione dei lotti.

Le operazioni delegate hanno termine con la vendita del bene o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non divenga antieconomico *ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.*

Esaurite le operazioni di vendita anche in relazione a ciascun lotto, il difensore dell'attore, il professionista delegato, il perito e il custode eventualmente nominati nel giudizio di divisione depositano entro 30 giorni in Cancelleria istanza di liquidazione dei compensi e delle spese; il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione *ex art. 591 bis*, n. 12, c.p.c., nell'ambito del quale distinguerà, previa indicazione delle spese da porre in prededuzione in quanto indispensabili all'espletamento del presente giudizio, come liquidate con provvedimento del Giudice (ivi compresi onorari del procuratore di parte attrice, spese della CTU qui eventualmente svolta e onorari del delegato e del custode se nominato nel giudizio di divisione), la somma da attribuire ai comproprietari non eseguiti e quella spettante al debitore eseguito, che verrà poi, a seguito di approvazione del progetto, versata sul conto intestato alla procedura esecutiva, per essere poi distribuita fra i creditori a seguito della riassunzione della procedura esecutiva.

Il professionista delegato depositerà il progetto di distribuzione telematicamente in cancelleria.

Il Giudice con decreto fissa l'udienza per l'approvazione del progetto, che terrà innanzi a sé e disporrà che il progetto di divisione e il decreto di fissazione udienza siano comunicati alle parti costituite a cura della Cancelleria e che siano notificati alle parti del giudizio ove non costituite e dichiarate contumaci a cura del creditore precedente.

Il professionista delegato deposita i verbali *ex art. 598 c.p.c.* entro il giorno successivo in cancelleria.

Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte (cfr. art. 16 *bis*, comma 9, d. l. 179/2012 conv. in l. 221/2012 e circolare emessa da questo tribunale nel novembre 2015).



Si invita il professionista delegato alla vendita a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene ed il prezzo ricavato dalla vendita, nonché l'eventuale estinzione della procedura esecutiva.

Si invita, infine, il professionista delegato a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Si dispone che i professionisti delegati depositino le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile.

### **FISSA**

l'udienza del **17/9/2024 ore 11** per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita.

### **CONFERMA LA NOMINA**

A custode, in luogo del debitore, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di CREMA.**

Il custode provvederà a conseguire la detenzione dell'immobile, nel quale comunque si intende allo stato autorizzato a rimanere il debitore con la sua famiglia e/o i comproprietari con le loro famiglie ed a compiere, tra l'altro, le seguenti operazioni: a riscuotere eventuali frutti civili, da riversarsi nel conto corrente della procedura aperto dal professionista delegato; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, opportunità di disporre la liberazione nei confronti del debitore, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile.

Si invita, infine, il custode a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Si comunichi alle parti, al custode e al professionista delegato.

Cremona, 6 febbraio 2024

### **IL GIUDICE**

dott. Luigi Enrico Calabrò

