



## TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione I Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 2123 / 2022 R.G.

**Verbale Udienza**  
**Delega delle operazioni di vendita**  
**- art. 591-bis c.p.c. -**

In data odierna davanti al giudice istruttore sono comparsi:  
per il creditore procedente attore l'avv. Luciana Taveggia in sost. avv. Monti;  
per avv. Alberto Lodigiani in sost. avv. Ercolani;

il difensore del precedente chiede che venga disposto lo scioglimento della comunione e delegata la vendita dell'intero compendio immobiliare oggetto di divisione;

il difensore del comproprietario si rimette

Il giudice istruttore

rilevato che l'esperto ausiliario nominato nel procedimento di esecuzione per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato, acquisito alla presente procedura, senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.

considerato altresì che dalla lettura della perizia si evince, per le sue caratteristiche, l'indivisibilità in natura dell'immobile caduto in comunione; visti gli artt. 785 e 788 c.p.c., dichiara procedersi allo scioglimento della comunione relativa al bene oggetto del giudizio di divisione mediante vendita dello stesso;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c. così come richiamato dall'art. 788 c.p.c.

PQM

**Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.**

Il dott./la dott.ssa, avvocato, commercialista, notaio in Pavia, Voghera, Vigevano: Lorenzo Casella



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
Sezione I Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

2. Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).
3. Procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra.  
Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.
4. Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore arrotondando il prezzo all'euro superiore o inferiore nel caso risulti un prezzo con decimali).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e porrà in vendita i beni **con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.**

Inoltre il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà altresì:
  - per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
  - per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita adottato dall'ufficio anche per quanto riguarda la cauzione



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
Sezione I Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
8. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
  9. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
  10. esaminerà le offerte nel giorno indicato per la deliberazione sulle offerte, procedendo secondo le seguenti direttive:
    - saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);
      - PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:
        - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;
        - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
      - PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:
        - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.
      - PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBI A LUOGO:
        - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;
        - se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
Sezione I Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

H) salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei);

**Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia chiesto la liberazione dell'immobile a cura del custode ai sensi del nuovo art. 560 cpc, la bozza del progetto di distribuzione dovrà essere depositato solo a liberazione avvenuta e dopo il deposito della nota spese del custode.**

I) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

J) spetta al delegato di richiedere alla cancelleria la copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

L) il delegato provvederà a depositare la relazione finale e gli allegati entro 15 gg dall'ultimo pagamento effettuato.

*I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.*

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il giudice  
Erminio Rizzi