

N. R.G. 4491/2021



**TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

Il giudice Cameli Renato,  
nella causa tra

dell'avv. \_\_\_\_\_ (c.l. \_\_\_\_\_), con il patrocinio

PARTE ATTRICE

e

dell'avv. \_\_\_\_\_ ) con il patrocinio

PARTE CONVENUTA

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02/10/2024,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Richiamato il contenuto della relazione peritale originaria depositata dal CTU,  
arch. \_\_\_\_\_, la cui si attestava l'indivisibilità del complesso immobiliare (cfr. relazione  
del 7.11.2022 pag.5)

vista la relazione peritale integrativa del medesimo CTU in cui risulta  
espressamente attestato il perfezionamento della procedura di regolarizzazione  
dell'immobile oggetto di controversia (cfr. relazione 17.7.2024)

lette le memorie, sul punto, le memorie delle parti  
considerato l'esito dell'udienza del 2.10.2024

preso atto che entrambe le parti hanno confermato la volontà, già espressa, di procedere a vendita dell'immobile non sussistendo alcuna controversia sul punto

visto l'art. 788 c.p.c.

visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.

ritenuto altresì di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c. a professionista iscritto ad apposito elenco

#### **P.Q.M.**

1) Dispone la messa in vendita, in lotto unico della piena proprietà degli immobili di cui è causa, ossia:

A. Unità immobiliare sito in Vermezzo con Zelo via Roggia Mischia, 10 Identificato in catasto fabbricati: Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 9; categoria A/3; classe 4; Consistenza vani 4,5; rendita catastale: 278,89 €; posto al piano 2-3.

B. Autorimessa sita in Vermezzo con Zelo via Roggia Mischia, 10 Identificato in catasto fabbricati: Comune di Vermezzo con Zelo: foglio 1; mappale 259; sub 23; categoria C/6; classe 4; Consistenza 13 mq; rendita catastale: 34,91 €; posto al piano 2-3

**2)Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. avv. Michele Simone, del foro di Pavia**

Riconosce al professionista delegato un fondo spese di €2500,00 (che il delegato utilizzerà anche per gli ulteriori esborsi necessari alla vendita come pagamento del custode, pubblicità etc.) che pone provvisoriamente a carico, in via esclusiva, di parte attrice stante l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato di parte convenuta.

Individua come ausiliario, limitatamente all'accompagnamento degli interessati all'eventuale acquisto presso il compendio sopra descritto, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, da indicare nell'avviso di vendita e nel Portale delle Vendite Pubbliche quale incaricato per lo svolgimento di tale incombenza

**3)Delega alle operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ASTALEGALE SPA, individuata, senza oneri per la procedura, quale soggetto legittimato all'effettuazione della pubblicità prevista sul portale delle vendite pubbliche**

**4) Individuazione del gestore della vendita telematica**  
ASTALEGALE SPA ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., individuato quale gestore della vendita telematica

5) DISPONE che la procedura si svolga secondo le seguenti istruzioni:

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico, dopodiché:

- 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 avendo cura in caso di omissioni o irregolarità a informare tempestivamente il Giudice, non procedendo con le ulteriori operazioni) e sulle perizie di stima depositate 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, se sia stata correttamente acquisita la documentazione attestante la regolarità urbanistica e catastale), con particolare riferimento alla seconda perizia di stima;
- procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese;
- depositerà relazione preliminare entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico, dando conto delle suddette attività;
- salvo diversa determinazione del G.I., individuerà il valore dell'immobile utilizzando la perizia integrativa depositata all'esito della procedura di regolarizzazione dell'immobile in data 17.7.2024 (valore di stima al netto delle eventuali riduzioni operate dallo stimatore) e arrotondando il prezzo base d'asta all'euro superiore o inferiore in caso di valore con decimali;
- redigerà l'avviso di vendita *ex art. 570 c.p.c.* (secondo il modello fornito dall'ufficio), nel quale fornirà sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale del compendio, 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.

Il delegato inoltre:

- verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
- stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno tre esperimenti di vendita all'anno;
- 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;

Il delegato stabilirà altresì:

1. 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;
  2. 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;
- stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili il termine per il versamento del prezzo (e imposte dovute) da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta (**detto termine dovrà essere opportunamente ridotto dal Professionista delegato, onde evitare la sua scadenza tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate**); nei casi in cui il G.I. ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al

delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 10 giorni);

- redigerà un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio, avendo cura di precisare che l'immobile verrà venduto occupato se abitato da uno dei comproprietari e che in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere, con istanza scritta indirizzata al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista medesimo, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà a richiedere al Gestore l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sotto indicati.

Il Gestore della pubblicità effettuerà direttamente la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale/sui portali dedicati alla pubblicità messi a disposizione da detto Gestore, sul sito internet del Tribunale di Pavia e, nella medesima data, effettuerà la pubblicazione su:

- *La Provincia Pavese* nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili) sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Immobiliare.it* sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Enti tribunali.it* sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Newspaper Aste* (o giornale telematico o cartaceo equivalente usualmente impiegato dal Gestore).

Sul sito internet del Tribunale di Pavia dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei comproprietari. Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita al Gestore della vendita.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

1. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice, o dal cancelliere sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;

2. 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;
3. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

Il delegato esaminerà le offerte nel giorno sopra indicato, procedendo secondo le seguenti direttive.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto; 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.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita):

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio all'offerente;
- se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio immobiliare all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.I., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.

Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.

Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.

Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.I., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

In altri termini, ogni volta che non venga raggiunto il prezzo base d'asta, ma l'offerta migliore sia inferiore fino ad  $\frac{1}{4}$  dello stesso, il delegato non può aggiudicare il bene se ritiene di poter conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita ovvero in presenza di istanza di assegnazione da parte del creditore.

Il Professionista delegato:

- A. redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;
- B. in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex artt.* 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di  $\frac{1}{4}$  secondo le modalità di cui sopra;
- C. relazionerà, con atto telematico (v. modello standard), da inviarsi ogni 6 mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30 giorni dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimetterà il fascicolo al G.I. per i provvedimenti di competenza *ex art.* 164-*bis* disp. att. c.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;
- D. provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- E. provvederà a predisporre il decreto di trasferimento senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle

spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera);

F. predisposta la bozza di decreto, la depositerà telematicamente, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia delle visure catastali ventennali e delle ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate almeno al giorno precedente il deposito della bozza; nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, dovrà predisporre, unitamente alla bozza di decreto ma con atto separato, la bozza di ordine di liberazione secondo il modello fornito dall'ufficio, con esatta indicazione dell'indirizzo del bene;

G. entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis, comma 2 n. 11, c.p.c. invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro 45 giorni;

H. provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie eventualmente presenti (spese a carico della procedura) ed effettuerà la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

I. 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 (qualora presenti), da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato della propria 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 nonché la quota spettante a ciascun dividente;

J. al momento del deposito del progetto di distribuzione, 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 dell'art. 560, co. 6, ottavo periodo, c.p.c., la



bozza di progetto di distribuzione verrà depositata solo al momento della completa attuazione della liberazione e indicazione delle spese da parte del custode;

K. provvederà al pagamento delle singole quote (autorizzato anche in modalità *home banking* dispositiva) solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti nei termini indicati nell'ordinanza di approvazione del progetto;

L. richiederà alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario, al quale potrà addebitare il relativo costo;

M. decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto (previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni), depositerà entro i 10 giorni successivi un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, impiegando il modello standard fornito dalla Sezione e allegando idonea documentazione bancaria dalla quale si evincano tutti i beneficiari dei pagamenti, compreso il beneficiario del pagamento eseguito contestualmente all'estinzione del conto

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

*Invita il Professionista delegato a formulare tempestiva e motivata istanza di proroga laddove fosse nell'impossibilità di rispettare i termini indicati nella presente delega.*

Stabilisce udienza per la prosecuzione del giudizio e verifica delle operazioni divisionali, fermo restando la possibilità di eventuale proroga o differimento, in data **6.5.2025** in forma scritta ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.

Stabilisce quale termine perentorio per il deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni la data del 6.5.2025

Precisa che:

a) entro 5 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ciascuna parte può opporsi alla modalità di svolgimento dell'udienza;

b) la data di scadenza del termine è considerato a tutti gli effetti di legge data di udienza;

c) il mancato deposito delle note di trattazione scritta equivale ad una mancata comparizione delle parti all'udienza;

d)il giudice ha termine fino a 30 giorni dalla scadenza del termine per assumere i provvedimenti necessari per la prosecuzione del giudizio.

Si comunichi al Professionista nominato, agli altri ausiliari e alle parti costituite.

Si comunichi.

Pavia, 11 ottobre 2024

Il Giudice  
dott. Renato Cameli