N. R.G. 634 /2018

TRIBUNALE ORDINARIO di VERCELLI

Il giudice dott. Elisa Trotta;

[redacted]

[redacted]

letti gli atti e documenti di causa;

viste le note scritte depositate dalle parti in sostituzione dell'udienza di discussione del progetto di divisione,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

A) Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato l'Eredità Rilasciata da [redacted] in persona del Curatore, avv. [redacted] ha convenuto in giudizio [redacted] e [redacted] chiedendo lo scioglimento della comunione ordinaria insistente sui seguenti beni:

1) in comproprietà, per la quota di metà indivisa con [redacted] censiti come segue:

foglio 9 part. 97 sub 1 – cat. C/1 – classe 2 mq 407, Via Raineri n. 22- P. T-1 R.C. € 4.876,59;

foglio 9 part. 97 sub 2 – cat. C/2 – classe Unica mq 386 Via Raineri n. 22- P. T-2° R.C. € 538,25;

foglio 9 part. 389 sub 13 – cat. C/6 – classe 2 mq 63, Via Raineri n. 103- P. T R.C. € 159,43;

foglio 9 part. 389 sub 14 – cat. C/2 – classe unica mq 98, Via Carlo Vidua n. 21- P. T R.C. € 136,65;

foglio 9 part. 389 sub 16 – cat. A/3 – classe 2 vani 3,5, Via Raineri n. 107- P. 1-2 R.C. € 139,19;

foglio 9 part. 389 sub 21 – cat. C/1 – classe 2 mq 42, Via Raineri n. 101- P. T R.C. € 503,24;

foglio 9 part. 389 sub 22 – cat. A/3 – classe unica vani 3, Via Raineri n. 103- P. T-S1 R.C. € 127,05.

2) in comproprietà, per la quota di metà indivisa con [redacted] censiti come segue:

foglio 9 part. 541 – cat. C/2 – classe unica mq 32, Via Mezzavilla snc – P. T-1 R.C. € 44,62. Ora FG 9 part. 249 sub 2 e part. 542 graffati, cat. C/2 classe unica consistenza mq 32 rendita € 44,62 – Via Mezzavilla snc P. T-1 (variazione del 3.10.2013 n. 43680 (prot. N. AL0176600)

foglio 9 part. 248 sub 1 – cat. C/6 – classe 1 mq 15, - Via Mezzavilla snc – P T – R.C. € 32,54.

Foglio 9 part. 248 sub 2– cat. C/2 – classe unica mq 15, - Via Mezzavilla snc – P 1 – R.C. € 20,92.

Foglio 9 part. 256 – cat. A/2 – classe 2 vani 4,5, Via Mezzavilla n. 94- P. T – R.C. € 313,75.

3) in comproprietà, per la quota di ¼ indiviso con [redacted] (quota di ½) e [redacted] (1/4) censiti come segue:

foglio 9 part. 439 sub 1– cat. C/6 – classe 2 mq 25, Via Raineri n. 22- P. T – R.C. € 63,27.

Foglio 9 part. 439 sub 2– cat. C/6 – classe 2 mq 23, Via Raineri n. 22- P. T – R.C. € 58,20.

Foglio 9 part. 439 sub 3 e 523 sub 2, (che risultano graffate)– cat. A/2 – classe 2 vani 7,5, Via Raineri n. 22- P. T – 1 – R.C. € 522,91.

Foglio 9 part. 439 sub 4 e 523 sub 3 (che risultano graffate) – cat. A/2 – classe 2 vani 7,5 , Via Raineri n. 22- P. T -2 – R.C. € 522,91.

Foglio 9 part. 523 sub 1– cat. C/1 – classe 2 mq 319, Via Raineri n. 22- P. T – R.C. € 3.822,19.

Ha dedotto in particolare parte attrice che [redacted] era deceduto in data 13.7.2009 e che, in conseguenza della rinuncia all'eredità resa dalla moglie [redacted] e della dichiarazione della figlia [redacted] di voler rilasciare l'eredità, accettata con beneficio di inventario, a favore dei creditori, era avvenuta la nomina dell'avv. [redacted] curatore dell'eredità rilasciata, incaricato di liquidare il patrimonio ereditario ai sensi dell'art. 498 c.c. e, quindi, di agire ai fini della divisione del predetto compendio immobiliare in quanto in comunione.

Si è costituita in giudizio [redacted] che si è associata alla domanda di scioglimento della comunione della massa sub 2).

Si sono costituiti in giudizio [redacted] e [redacted] che non si sono opposti, rispettivamente, alla domanda di scioglimento della comunione sub 1) e sub 3).

Quanto alla massa sub 3) va dato atto che, in data 9.10.2016, [redacted] è deceduta, lasciando quale unica erede testamentaria [redacted] ed istituendo legataria [redacted] relativamente al garage di mq 26 sito in Conzano, via Giovanni Lanza (cfr. doc. 6 fasc. [redacted] .

In sede di pubblicazione del testamento olografo (atto a mezzo notaio Roberto Milano rep. 100567 e racc 12627) [redacted] ha rinunciato al legato immobiliare (quanto agli effetti, v. Cass. n. 7862/1990). Nella medesima sede, [redacted] e [redacted] (rispettivamente figlio e nipote di [redacted] hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione riconoscendo che l'eredità si è devoluta in forza di testamento.

[redacted] quale unica erede testamentaria non contestata, ha provveduto a effettuare denuncia di successione (cfr. docc. 7 e 8), trascritta ai numeri 5094 reg. gen. e 3892.

Consegue che, come dedotto dalle parti, alla data della domanda giudiziale la contitolarità del compendio immobiliare individuato sub 3) era, oltre che di Eredità Rilasciata (rectius: [redacted] per la quota di 1/4, anche di [redacted] (oggi, Eredità Giacente) per la quota di 1/4 e di [redacted] per la quota di 1/2, la quale ultima è subentrata a [redacted] in forza di successione testamentaria.

Si è costituita in giudizio il creditore ipotecario Ubi Banca (già Banca Popolare Commercio e Industria) in forza di mutuo ipotecario concesso il 24/7/2007, per euro 300.000, a [redacted] e [redacted] per conto e in rappresentanza della [redacted] di [redacted] e [redacted]

nonché in forza di decreto ingiuntivo n. 122288/2010 emesso dal Tribunale di Milano il 26/4/2010 per euro 51.103,24 oltre interessi e spese.

Nelle more del giudizio il credito di Ubi Banca è stato ceduto a Intrum Italy s.p.a., rappresentata da Grogu e a Sirio NPL, rappresentata dalla mandataria Prelios Credit Solutions, le quali sono intervenute ai sensi di legge.

Si è altresì costituito in giudizio il creditore ipotecario Cassa di Risparmio di Asti in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 17/2/2012 per euro 54.715,26. Nelle more del giudizio il credito di Cassa di Risparmio di Asti è stato ceduto a Crio, che è intervenuta tramite la procuratrice rappresentante Link Finanziaria.

E' stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [redacted] erede di [redacted] che ha rilasciato l'eredità a favore dei creditori. [redacted] è rimasta contumace.

In data 17/3/2023 è deceduto [redacted]

In seguito a interruzione del giudizio, il processo è stato riassunto.

Nelle more è stata aperta procedura di Eredità Giacente di [redacted] che si è costituita in giudizio associandosi alla domanda di scioglimento della comunione e divisione.

Dopo il deposito di una prima CTU ("CTU geom. Pasino"), è stato nominato altro CTU, geom. Fumagalli, al fine di integrare ed emendare i risultati della precedente CTU.

Con provvedimento in data 8/5/2025 il Giudice, tenuto conto che tutte le parti in causa hanno sostenuto la non comoda divisibilità del compendio immobiliare e condivisa tale impostazione alla luce delle risultanze della CU geom. Fumagalli, ha disposto la notifica al contumace [redacted] del progetto di divisione che prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare delle tre massa in comunione e l'assegnazione del ricavato secondo le quote in capo a ciascun condividente e pagamento dei creditori ipotecari.

All'udienza del 11/9/2025, sostituita dal deposito di note scritte, le parti hanno concordemente insistito per la messa in vendita del compendio immobiliare in quanto non comodamente divisibile.

B) Il compendio da dividere e la natura concorsuale della Procedura di Eredità Rilasciata che ha formulato domanda di scioglimento della comunione.

Il compendio da dividere si compone di tre masse. Tutte e tre le masse sono in comproprietà (tra gli altri) della Procedura di Eredità Rilasciata, la quale come visto ha avviato il presente giudizio al fine di liquidare d'ufficio i beni già appartenuti a [redacted] e rilasciati ai creditori.

La Procedura di Eredità Rilasciata ha natura di procedura concorsuale.

Occorre ricordare che la Procedura di Eredità Rilasciata si apre in conseguenza della morte del debitore; l'erede chiamato a succedere può accettare con beneficio di inventario.

Qualora l'erede accetti l'eredità con beneficio d'inventario, può pagare i debiti ereditari in tre modi diversi: la liquidazione individuale (artt. 495 - 497 c.c.); la liquidazione concorsuale (artt. 498 -506 c.c.) e il rilascio dei beni ereditari (artt. 507 -509 c.c.).

Le norme sul rilascio dei beni ai creditori rinviano alle norme sulla liquidazione dei beni di cui agli art. 498 ss c.c. che , regolano la liquidazione concorsuale.

A sua volta, la liquidazione *concorsuale* garantisce la *par condicio creditorum*, assicurando ai creditori ereditari ed ai legatari di essere soddisfatti in proporzione dei rispettivi crediti, eccetto i casi di prelazione (v. Corte d'Appello Salerno n. 3/2022).

La liquidazione concorsuale beneficiata è stata ritenuta in giurisprudenza una procedura concorsuale (cfr. Cass. 8104/2016).

Come le procedure concorsuali, poi, l'Eredità Rilasciata:

- prevede la nomina di un curatore su istanza dell'erede (debitore), dei creditori o anche d'ufficio (v. art. 508 c.p.c.);
- prevede uno spossessamento in danno dell'erede con trasferimento dei poteri di amministrazione e disposizione in capo al Curatore (v. Cass. 5832/1979) il quale deve esercitare tali poteri ai soli fini della liquidazione concorsuale e nell'interesse dei creditori (Cass. n. 10512/1991);
- prevede che il curatore proceda all'apposizione dei sigilli, alla redazione dell'inventario e allo stato di graduazione dei crediti;
- in pendenza di procedura, i creditori non possono avviare azioni esecutive individuale nei confronti dei beni ereditari, dovendo essere soddisfatti all'interno della procedura (cfr. Cass. civ. n. 9690/1994). Consegue che l'unico modo per il creditore di ottenere il soddisfacimento è attendere l'esito della procedura di Eredità Rilasciata la quale, a sua volta, non potrà far altro che avviare giudizio di divisione, alla stregua di quanto avviene per il Fallimento (oggi Liquidazione Giudiziale).

Alla qualificazione dell'Eredità Rilasciata alla stregua procedura concorsuale consegue l'applicabilità, al caso di specie, dei principi di cui a Cass. SU n. 25021/2019, circa la vendita coattiva di immobili che presentano irregolarità urbanistiche o catastali.

C) La non comoda divisibilità dei beni oggetti di comunione.

Come noto, per principio giurisprudenziale, perché possa procedersi alla divisione del bene comune occorre:

1) che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica;

2) che sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento;

3) che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richieda opere complesse e di notevole costo;

4) che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero (cfr. Cass. n. 1158/1995; Cass. n. 7083/1995; Cass. n. 1260/1995).

Più recentemente la Cassazione ha altresì affermato che l'art. 720 c.c., quale deroga al diritto del condividente di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti, possa trovare applicazione non solo nel caso di mera "non divisibilità" dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui gli stessi non siano "comodamente" divisibili e, cioè, allorché sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire (cfr. Cass. n. 21612/2021; cfr. Cass. n. 27984/2023).

Tale precedente consente quindi di attribuire rilievo anche al peso economico (in termini di conguagli) che il progetto di divisione in natura avrebbe sui condividenti.

Ciò posto, nel caso di specie, è pacifico che la massa in comproprietà tra Eredità Rilasciata e [redacted] non sia comodamente divisibile e che quindi, in relazione a tale massa, non possa che procedersi alla messa in vendita dell'intero compendio senza possibilità di formazione di lotti.

Quanto alle altre due masse, benché nel corso del giudizio il geom. Pasino avesse predisposto un progetto di divisione comportante la suddivisione in lotti con conseguenti conguagli, alla luce delle diverse risultanze della CTU depositata dal geom. Fumagalli, si ritiene di condividere la posizione delle parti in causa che hanno sostenuto la non comoda divisibilità dei beni.

Infatti, i beni ricompresi nella massa in comproprietà tra Eredità Rilasciata, [redacted] e [redacted] sono divisibili solo tramite frazionamento. Il frazionamento, tuttavia, non è agevole e comunque dovrebbe essere operato, oltre che con aggravio di spesa per euro 10.000, da soggetti sostanzialmente insolventi o privi di fondi o impossibilitati a procedere con i conguagli (in particolare, Eredità Rilasciata ed Eredità Giacente [redacted] .

Occorre poi considerare la presenza di numerose ipoteche sugli immobili oggetto di comunione, che rende oltremodo complicata la predisposizione di un progetto di divisione che faccia salvi i diritti dei creditori ipotecari in presenza di assegnazione di singoli lotti ai condividenti.

Ne deriva che la formazione di diversi lotti con assegnazione ai condividenti e conguagli darebbe vita ad un progetto di divisione sostanzialmente non attuabile o attuabile in pregiudizio delle parti e dei creditori.

Alla luce di tali considerazioni e del fatto che tutte le parti in causa hanno concordato circa la non comoda divisibilità in natura, deve dichiararsi con ordinanza la non comoda divisibilità dei beni per cui è causa e la necessità della vendita (art. 788 c.p.c.).

D) L'ordinanza di vendita.

Ai sensi dell'art. 788 c.p.c., qualora sia necessario procedere alla vendita di immobili, il giudice istruttore in assenza di contestazione provvede con ordinanza ai sensi dell'art. 569 c. 3 c.p.c..

Il geom. Fumagalli ha predisposto i lotti di vendita come segue:

LOTTO UNO (ex mobilificio):

- Bene 1: Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 – locali commerciali.

– Bene 2: Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 – locali ad uso deposito.

– Bene 16: Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 – locali commerciali.

LOTTO DUE (rimesse, appartamenti, accessori, ripostigli e sgomberi sottotetto):

– bene 12: Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 – rimessa.

– bene 13: Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 – rimessa.

– bene 14: Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub.2 – abitazione e accessorio.

– bene 15: Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub.3 – abitazione e accessorio.

– bene 17: Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 – magazzino/locale deposito (attualmente ospita il serbatoio idrico).

– bene n. 18: Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 – magazzino/locale deposito (motopompa autoclave).

– bene n. 19: Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 – locale sottotetto comunicante con terrazzo.

LOTTO TRE (rimessa, magazzino, abitazioni e negozio):

– bene n. 3: Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63 – rimessa.

- bene n. 4: Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 – magazzino/locale deposito.

- bene n. 5: Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 – abitazione.

- bene n. 6: Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 – negozio.

- bene n. 7: Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 – abitazione p.t. e cantina.

LOTTO QUATTRO (abitazione, rimessa e depositi)

- bene n. 8: Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate – locale deposito con soprastante ripostiglio

- bene n. 9: Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 – locale rimessa.

- bene n. 10: Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 – locale di deposito in sottotetto.

- bene n.11: Fg. 9 part. n. 256 - locali abitativi a piano terreno e primo;

ai valori di stima indicati a pagg. 10 – 12, e salvi gli oneri di regolarizzazione indicati a pag. 12 e 13, da intendere qui integralmente richiamati.

Le quote di rispettiva pertinenza dei comproprietari non sono contestate.

Analogamente, non sono contestati i diritti dei terzi creditori ipotecari e successivi cessionari dei crediti.

La CTU, che prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare, è stata notificata al contumace.

Nessuna delle parti ha sollevato contestazioni in merito alla necessità della vendita, né in merito agli esito della CTU geom. Fumagalli.

Quanto a [redacted] la parte è costituita in giudizio ma non risulta dare impulso al processo dal 13/4/2022. Negli atti depositati sino al 13/4/2022, comunque, tale parte ha chiesto che, in caso di non comoda divisibilità dell'immobile in comproprietà con Eredità Rilasciata [redacted] si proceda alla vendita dell'intero. Nelle note scritte in data 5/3/2021 la parte ha concordato con la dichiarazione del primo CTU circa la non comoda divisibilità dell'immobile, aderendo di fatto alla necessità della sua vendita all'asta. In seguito, alcuna contestazione o rilievo sono stati svolti relativamente agli ulteriori esiti della CTU geom. Fumagalli e alla concorde richiesta delle altre parti di mettere in vendita tutte e tre le masse in comunione ai valori della perizia geom. Fumagalli.

Si ritiene, quindi, sussistere i presupposti per emettere ordinanza ex art. 788 c.p.c..

PQM

Visto l'art. 788 c.p.c e 569 c.p.c., dispone procedersi alla vendita del compendio immobiliare oggetto di causa e identificato sub a);

delega al compimento delle operazioni di vendita **Avv. Chiara Reposo** e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico di tutte le parti in via solidale; autorizza il delegato a richiedere alle medesime parti ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte;

visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,

dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c., che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;

ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione del CTU per il lotto o per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; **l'offerta minima** in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice DISPONE che il Professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo alle parti dei diritti reali oggetto di giudizio, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto del contenzioso e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio. Allo stesso modo procederà il Professionista delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex* art. 498 c.p.c.; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569 c.p.c. agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569 c.p.c., ultimo comma, c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;

2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;

4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi devono necessariamente essere redatti secondo gli schemi ministeriali e compilati tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.

5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;

7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà *ex* art. 560, comma 10, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

8. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;

9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;

10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate alle parti che hanno versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;

12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex* art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
17. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
18. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
19. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
20. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

In mancanza di aggiudicazione, il g.i. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a S); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.i.

Dispone che il delegato applichi, per quanto non espressamente disposto, le norme del codice di procedura civile relative al processo esecutivo in quanto compatibili e, sempre in quanto compatibili, le condizioni generali di vendita stabilite dal G.E. per la procedura esecutiva, come da ordinanza utilizzata da questo tribunale.

Si comunichi alle parti costituite e al delegato.

Vercelli, 17/09/2025

Il Giudice

Dott. Elisa Trotta