



Tribunale di Como

SEZIONE PRIMA CIVILE- Esecuzioni Immobiliari

N.

Il Giudice dell'esecuzione Luciano Pietro Aliquo',
a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna;
visto il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. proposto dal debitore esecutato
letta la relazione del professionista delegato e sentite le parti in udienza;
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

, debitore esecutato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, ha proposto reclamo ex art. 591 ter c.p.c. avverso l'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, lamentando, in primo luogo, la violazione dell'art. 571 c.p.c. e dell'ordinanza di delega. Il professionista delegato, infatti, avrebbe indicato quale valore dell'offerta minima la somma di euro 77.000 anziché l'importo di euro 76.500,00, ossia l'importo del prezzo base stabilito dall'ordinanza del G.E. ridotto di un quarto. Il reclamante, inoltre, ha dedotto la violazione dell'art. 490 c.p.c., non avendo il professionista delegato provveduto ad inserire l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita nel portale delle vendite pubbliche e nei siti internet indicati dal G.E. Sarebbero stati, inoltre, violati i termini previsti nell'ordinanza di delega per l'effettuazione delle pubblicità (almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita). Infine, lamentato il mancato oscuramento delle generalità del debitore nella perizia di stima pubblicata sul portale delle vendite pubbliche. Il reclamante, quindi, ha concluso domandando di: *“-annullare e comunque revocare l'esperimento di vendita fissato al 14.12.2023 per tutte le ragioni esposte; - onerare il professionista delegato di fissare un nuovo esperimento di vendita col medesimo prezzo base di quello precedente”*.

Tanto premesso, il reclamo appare fondato e deve essere accolto nei limiti e per le ragioni che seguono.

Invero, per quanto interessa la presente decisione, è opportuno ricordare che l'art. 569, co. 3 c.p.c. dispone che (...) *“Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione,*

entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573."

In termini generali, pertanto, il Giudice dell'esecuzione ha il potere di determinare il valore dell'offerta minima, derogando alle previsioni di cui all'art. 571 c.p.c., pur non potendo indicare un importo inferiore di oltre un quarto il prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (giacché in tal caso l'offerta è considerata inammissibile dalla legge stessa).

Nel caso di specie, nondimeno, con il provvedimento con il quale è stata disposta la vendita del bene pignorato con delega delle operazioni al professionista ex art. 591 bis c.p.c., lo scrivente G.E. ha fissato il prezzo base in 102.000,00 euro (ossia paria al valore del bene come stimato dal perito, arrotondato per eccesso al migliaio di euro), determinando il valore dell'offerta minima come segue: *"Con valore dell'offerta minima valida per la partecipazione alla gara fino ad un quarto in meno, secondo quanto indicato nella separata ordinanza di delega da intendersi allegata al presente provvedimento."* (cfr. provvedimento del 13.09.2023). Ne consegue che il valore dell'offerta minima avrebbe dovuto essere pari ad euro 76.500,00 e non già ad 77.000,00 euro, come indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita, non essendo stato espressamente previsto l'arrotondamento per eccesso al migliaio di euro. A tal fine non sembra rilevare la circostanza che nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita sia stato previsto al punto 38) che *"tutti gli importi dovranno essere arrotondati per eccesso al migliaio di euro"*, giacché tale previsione appare riferibile alle ipotesi di fissazione di un nuovo esperimento di vendita, nei casi di esito infruttuoso della prima vendita senza incanto.

Risulta, altresì, fondato il secondo motivo di reclamo, atteso che il professionista delegato stesso ha riconosciuto che l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita non è stata inserita nel portale delle vendite pubbliche né sui siti indicati ai fini della pubblicità, come previsto dall'art. 490, comma 2 c.p.c. e dalla stessa ordinanza di delega (cfr. paragrafo rubricato "PUBBLICITÀ E ALTRE DISPOSIZIONI").

Il reclamante, inoltre, ha dedotto che il professionista non avrebbe rispettato i termini previsti dall'ordinanza di delega con riferimento alle pubblicità, atteso che nel richiamato provvedimento era stato disposto che: *"Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti: ai sensi dell'art. 490 c.p.c., inserimento - a cura del Gestore della vendita telematica, che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal professionista delegato - sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area*

pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, www.fallcoaste.it e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”, di avviso da inserire unitamente all’ordinanza di delega, all’avviso di vendita e alla perizia di stima, previo pagamento dei costi da parte del creditore procedente. Il testo dell’inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l’ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonico e di posta elettronica. Saranno invece omissi i dati catastali e i confini del bene.”

Nel caso di specie, l’esperimento di vendita è stato fissato dal professionista delegato al 14.12.2023, mentre, secondo il reclamante, l’avviso di vendita è stato inserito solo in data 24 ottobre 2023 sul Portale delle vendite pubbliche ed in data 23 ottobre 2023 sugli altri siti internet indicati. Il professionista delegato, invero, non ha preso posizione sul punto. Tuttavia, dovendosi in ogni caso provvedere a revocare l’esperimento di vendita fissato al 14.12.2023 per i motivi esposti, appare opportuno segnalare la necessità di verificare il rispetto dei termini previsti dall’ordinanza di delega per l’effettuazione delle pubblicità con riguardo al prossimo esperimento di vendita.

Infine, ha lamentato il mancato oscuramento delle generalità del debitore nella perizia di stima pubblicata sul portale delle vendite pubbliche. In particolare, all’interno di tale atto, sarebbe possibile leggere le generalità del debitore, non perfettamente oscurate dal professionista delegato con l’utilizzo di un pennarello. Sul punto, appare opportuno segnalare al delegato, che pure ha provveduto all’oscuramento delle generalità dei debitori con l’utilizzo di un pennarello scuro, la necessità di omettere del tutto l’indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l’identità, oltre che nell’avviso di vendita, anche nelle copie dell’ordinanza del giudice e della relazione di stima (come previsto dall’art. 491 ult. co. c.p.c. e come chiarito dal Garante per la Protezione dei dati personali, con provvedimento del 7 febbraio 2008), utilizzando tecniche idonee ad impedirne qualsiasi possibilità di individuazione.

Per tutti i motivi esposti, appare necessario revocare l’esperimento di vendita fissato al 14.12.2023. Il professionista delegato provvederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita, tenendo conto di quanto indicato con il presente provvedimento.

Nulla sulle spese.

P.Q.M.

Revoca l’esperimento di vendita fissato al 14.12.2023;

Dispone che il professionista delegato provveda alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita al medesimo prezzo base stabilito con provvedimento del 13.09.2023 e con valore dell'offerta minima valida per la partecipazione alla gara fino ad un quarto in meno;

Conferma, nel resto, l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita datata 13.09.2023.

Si comunichi alle parti ed al delegato.

Como, 11/12/2023

il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Luciano Pietro Aliquò