PROC. 234/2018 RG ESEC.

TRIBUNALE DI TERAMO

O R D I N A N Z A D I V E N D I T A

Il Giudice dell'Esecuzione,
riscontrata la completezza della documentazione depositata;
verificata la regolarità degli avvisi;
visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
vista l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al d.l. n. 59/16 convertito con mod. in legge n. 119/2016;
ritenuto che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura, dovendosi ritenere, allo stato, che la modifica delle modalità di vendita debba avvenire in modo graduale al fine di consentire ai delegati di maturare le necessarie competenze così da prevenire possibili ritardi nella sollecita definizione delle procedure pendenti. La presente prescrizione si inserisce nell'ambito della facoltà concessa al giudice dell'esecuzione dell'art. 569 co. 4 c.p.c..
letto l'art. 591 bis c.p.c.;

DELEGA

l'avv. DANIELA IAMPIERI al compimento delle operazioni di vendita dei lotti staggiti come meglio individuati nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e di tutte le attività previste dall'art 591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: per ogni lotto come da perizia, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto sulla scorta si indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici;

DISPONE

che il nominato professionista provveda ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO, atteso che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., ossia la valutazione che, mediante la modalità di vendita con incanto sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Fissa, per l'espletamento delle attività delegate, termine di mesi 24 a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento.

La pubblicità deve essere effettuata, secondo le forme e i termini di cui all'art. 490 c.p.c., tramite il portale delle vendite pubbliche, i siti e i giornali, non, invece, tramite l'albo. A tal fine, il fondo spese, quanto al primo tentativo di vendita, ammonta complessivamente a Euro 1.200,00 per ciò che concerne la pubblicità tramite siti e giornali, a Euro 105,00 per lotto per ciò che concerne la pubblicità tramite portale – in relazione a ciascun successivo tentativo di vendita autorizzato con il presente provvedimento, gli importi ammontano, rispettivamente, a

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 263009806 32d5856ac9c14523a55da85

Euro 1.000,00 per quanto concerne la pubblicità tramite siti e giornali, a Euro 105,00 per lotto per quanto concerne la pubblicità tramite portale -.
Il creditore procedente e/o i creditori intervenuti con titolo esecutivo sono onerati all'integrale versamento del fondo spese per la pubblicità entro il termine unico di 30 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento, pena la estinzione della procedura.
Il delegato, alla scadenza infruttuosa del termine per il versamento del fondo spese, relazionerà immediatamente a questo G.E.;
Il delegato, in via preliminare, dovrà versare il contributo di cui all'art. 18 *bis* T.U. 115/2002.
Il pagamento andrà effettuato nella sezione pagamenti telematici del Portale Servizi Telematici del Ministero, raggiungibile dal sito www.pst.giustizia.it.
Ai fini del pagamento della pubblicità tramite portale, autorizza fin da ora il delegato a prelevare, dal conto della procedura, le somme relative alla pubblicità tramite portale e versate, sullo stesso conto della procedura, dai creditori, e ciò previa esibizione, da parte dei delegati e alla banca presso cui è aperto il conto intestato alla procedura, per ogni tentativo di vendita, di copia della ordinanza autorizzativa della vendita di cui all'art. 569 c.p.c. – in versione privacy -, di copia della eventuale ordinanza ribassi – in versione privacy – e di copia dell'avviso di vendita
In caso di ammissione al patrocinio a carico dello Stato, il delegato, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, trasmetterà il provvedimento di ammissione – delibera del Consiglio dell'Ordine – e il provvedimento sul punto emesso dallo Scrivente.
Il professionista delegato, ove possibile, avrà cura di eseguire la pubblicazione sul P.V.P. contestualmente all'inoltro della richiesta di pubblicità sui siti e sui giornali e, in ogni caso, in tempo utile ad assicurare il coordinamento temporale tra le diverse forme di pubblicità.
DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA SI ATTENGA ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:
assicuri integrale attuazione alle prescritte forme di pubblicità entro 90 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento, con la precisazione secondo cui tutte le prescritte forme di pubblicità devono essere interamente attuate almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;
il giorno prima di quello fissato per la vendita, proceda a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul P.V.P.;
continui a operare sull'eventuale conto corrente intestato alla procedura e già aperto;
nel caso di mancata preventiva apertura di un conto corrente intestato alla procedura, provveda alla relativa apertura entro 10 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento.
DISPONE CHE, TRATTANDOSI DI CREDITO FONDIARIO EX ART. 41 T.U.B., IL PAGAMENTO POSSA AVVENIRE DIRETTAMENTE IN FAVORE DEL CREDITORE PROCEDENTE ANCHE PRIMA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE, SECONDO LE NORME DI LEGGE E PREVIO ACCORDO CON IL DELEGATO.

Il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che ex art. 572 c.p.c, se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..
L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 263009806 32d5856ac9c14523a55da85

Il versamento del saldo-prezzo deve-avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno circolare (o accredito in' conto corrente presso l'istituto bancario individuato).

OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte dovrà avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), mentre l'esame di queste e la gara tra gli offerenti presso il Tribunale di Teramo, con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, che dovrà essere assicurato, in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio;

5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà contenere:

-il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (in via telematica o a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.

Non è necessario richiedere alla cancelleria l'attestazione della conformità delle copie all'originale. (cfr. **Nota 6 dicembre 2006 - Legge 14 maggio 2005 n. 80 - deleghe a professionisti delle operazioni di vendita, con e senza incanto, degli immobili pignorati - indicazioni organizzative agli uffici in sede di prima applicazione; RILASCIO COPIE AUTENTICHE. Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115).**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento eli identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato;

8) se l'offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 263009806 32d5856ac9c14523a55da85

- se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente del 20%;
- se anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c..
- se non vi sono domande di assegnazione proceda alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 15% e ancora nel caso di diserzione di tale ulteriore tentativo di vendita, in assenza di domande di assegnazione, proceda alla fissazione di un quarto ed ultimo tentativo di vendita, salva nuova autorizzazione da valutarsi nel contraddittorio delle parti, senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 10%;
- se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.
Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base del tentativo precedente;
9) il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva - ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'arto 571 c.p.c. -. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire i costi a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato - costi su cui *infra*, con la tendenziale eccezione di quelli *sub* 13), essendo in linea di massima la relativa attività a integrale cura dell'aggiudicatario -;
10) i costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario - il professionista delegato indicherà, nell'avviso di vendita, le circostanze di cui al punto n. 14 e al presente punto -;
11) i costi di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti - il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita –;
12) i costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario - il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita -;
13) in linea generale, i costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto - attività a integrale cura dell'aggiudicatario, almeno in linea tendenziale - saranno completamente a carico dello stesso aggiudicatario - il professionista delegato, nell'avviso di vendita, oltre a indicare la esistenza della eventuale discrasia, menzionerà altresì la circostanza di cui al presente punto –;

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26300980632d5856ac9c14523a55da85

14) i delegati relazioneranno invece alla Scrivente laddove: A) successivamente al pignoramento, i beni vincolati abbiano subito una variazione quantitativa, in aumento o in diminuzione; B) dopo il pignoramento di un terreno sia stato realizzato un fabbricato – oppure, nel caso di presenza, già al momento del pignoramento di un terreno, di un fabbricato non autonomamente accatastato -; C) in ogni altro caso in cui ritengano opportuno interloquire con la Scrivente.

PUBBLICITA'

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del procedente sul portale, se operante, del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata. *"portale delle vendite pubbliche"* almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" e della Società Comunic'Arte srl – fallimentieaste.it mediante richiesta alle stesse da parte del professionista delegato.

L'avviso dovrà anche essere inserito nei giornali sinora utilizzati a cura della società Comunic'Arte srl.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile): notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sugli individuati siti Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sui giornali deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati relativi alla pubblicità su Internet+ mezzi stampa - siano eseguiti mediante richiesta alle società di pubblicità da parte del professionista delegato, facendo pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

il professionista delegato trasmetterà alle società di pubblicità la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie In Linea spa" e a Comunic'Arte srl il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax e ad Aste Giudiziarie Inlinea spa mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in 'area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale.

L'udienza di verifica delle operazioni delegate sarà fissata all'esito dei quattro tentativi di vendita laddove fossero andati deserti; altrimenti all'esito della vendita si fisserà udienza di approvazione del piano di riparto.

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 263009806 32d5856ac9c14523a55da85

Il delegato dovrà completare le attività delegate entro il termini di mesi 24 e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute; il professionista delegato, dovrà curare l'amministrazione e la gestione dell'immobile e consentire a qualunque interessato l'esame dei beni posti in vendita;
rimanda comunque alla circolare inviata ai professionisti delegati sul contenuto della delega.
Fissa il termine di giorni 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori iscritti non intervenuti.
N.B.: i delegati, immediatamente dopo la nomina, dovranno verificare se, in relazione a ciascun bene in procedura – e a ciascun diritto pignorato -, sussista la continuità delle trascrizioni, e ciò fino al primo atto *inter vivos* - no divisioni e successioni - anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, con la precisazione secondo cui eventuali passaggi intermedi a causa di morte devono essere caratterizzati, ai presenti fini, dalla sussistenza di accettazioni di eredità trascritte – o di provvedimenti giurisdizionali utili allo scopo -, essendo sul punto irrilevante qualsivoglia altro atto, ivi comprese le denunce di successione, atti a valenza meramente fiscale .
N.B.: laddove riscontrino criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni, i delegati relazioneranno immediatamente allo Scrivente, indicando, possibilmente in modo sintetico e schematico, da un lato, i singoli passaggi di provenienza fino al primo atto *inter vivos* - no divisioni e successioni - anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, dall'altro lato, i singoli passaggi di provenienza in relazione ai quali si ravvisano le criticità.
CONFERMA LA NOMINA A CUSTODE dell'ing. PAOLO DI FRANCESCO.
Teramo, 13.10.2020

Il Giudice dell'Esecuzione
(Dott. Giovanni Cirillo)

Firmato Da: CIRILLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 263009806 32d5856ac9c14523a55da85