n. 67/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ordinanza che dispone la vendita con delega delle operazioni ex *art. 591*-bis *cod. proc. civ.*

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 67/2023 R.G.Es. e sentiti gli interessati all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., trattata ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.;

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato;

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal secondo comma, le operazioni di vendita vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di questo Tribunale, in base a criteri di professionalità e rotazione;

che nella fattispecie la scelta deve ricadere sul soggetto al quale è già stato affidato l'incarico di custode giudiziario, ai sensi dell'art. 559 c.p.c.;

atteso, inoltre, che ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza che dispone la vendita, «*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*»;

rilevato che dagli atti non si evincono elementi che facciano ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

che per una migliore gestione della vendita appare opportuno stabilire che il professionista delegato proceda alla *vendita sincrona telematica*;

ritenuto che debba confermarsi il prezzo base del bene come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici, con la

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente offre e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata sulla più ampia e informata partecipazione possibile, da assicurarsi con adeguate forme di pubblicità (cfr., *ex plurimis*, Cass. Civ., sez. III, sent. 10 febbraio 2015, n. 2474);

P.Q.M.

visti gli artt. 569, 576 e 591-*bis*, cod. proc. civ., nonché l'art. 161 *ter* disp. att. cod. proc. civ. e le *regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche* di cui al decreto ministeriale 26 febbraio 2015, n. 32,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita e degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. all'**avv. Melangela Scolaro,** che dovrà provvedervi senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione (anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato), se non per ordine del Giudice dell'esecuzione;

DISPONE

che il professionista delegato nell'espletamento delle attività delegate proceda secondo le seguenti modalità:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevi la presenza di altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà immediatamente il Giudice dell'esecuzione;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato, laddove non prodotto, al fine di verificare se il bene pignorato ricada in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la 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 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto e accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art.

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

173-*bis* disp att. c.p.c.; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);

- a formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;
- a richiedere alla creditrice procedente, ovvero agli altri creditori titolati eventualmente intervenuti, il versamento, entro il termine *perentorio* di sessanta giorni dalla richiesta, di un fondo spese – pari ad € 100,00 per ogni lotto, moltiplicato per il numero di lotti e per il numero di tentavi di vendita per ciascun ciclo di vendite (esempio per tre lotti: € 100,00 x 3 (numero lotti) x 5 (numero tentativi di vendita) = € 1.500,00) – per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 18 *bis* d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso di inottemperanza, per l'estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.;
- a redigere il *rapporto riepilogativo iniziale* ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c., entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

AVVISO DI VENDITA

entro centoventi giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato è tenuto a indire la **vendita senza incanto** (che dovrà celebrarsi entro 180 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:

a) dei *beni* e dei *diritti* immobiliari che si pongono in vendita, con indicazione dei *dati catastali*;

b) del *prezzo base* dell'immobile e dell'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) delle *modalità di presentazione delle offerte* stesse, che dovranno esse presentate esclusivamente con modalità telematica tramite il portale http://immobiliare.spazioaste.it (si veda allegato A);

d) dell'importo della *cauzione* (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, di cui dovranno essere chiaramente specificate le coordinate necessarie per effettuare il pagamento, con l'avvertimento che l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul conto al momento dell'apertura della busta;

e) della *data* ultima (entro le ore 12:00 del quarto giorno precedente alla vendita, al fine di consentire la verifica dell'accredito della cauzione) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);

f) della *data di convocazione telematica* (per il quarto giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

g) del *termine perentorio* di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del *saldo prezzo* nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante le medesime modalità previste per il versamento della cauzione ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

h) del *termine* di centoventi giorni dall'aggiudicazione per rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma c.p.c., in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231;

i) della possibilità di rateizzare il prezzo – se pari o superiore ad € 60.000,00 – e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione;

j) del fatto che – ai sensi del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s.m.i. – l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

il predetto avviso dovrà altresì contenere le seguenti indicazioni:

k) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso);

l) in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la possibilità per l'aggiudicatario di ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

m) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

n) che la vendita è a corpo e non a misura e che, di conseguenza, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

o) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

p) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà curata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo *www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it*, sul portale delle vendite pubbliche, e sul sito *www.astalegale.net*;

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato dovrà curare la pubblicità dell'avviso, anche con l'eventuale ausilio di Astalegale.net S.p.A. (*www.astalegale.net*; email: *perugia@astalegale.net*):

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto per almeno tre giorni consecutivi;
- mediante pubblicazione sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo *www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it*, sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito *www.astalegale.net* (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco *ex* artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006), sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima con i relativi allegati;
- mediante pubblicazione su *Newspaper Aste* (formato cartaceo) e *Newspaper Aste Digitale*, curati da Astalegale.net;
- mediante pubblicazione sul sito internet *astegiudiziarie.it*, alle condizioni di cui alla nota prot. n. 318/2022 del 127 marzo 2022, su cui dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima con i relativi allegati;
- mediante pubblicazione sui siti internet *kijiji.it*, *casa.it* e *idealista.it*;

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

- mediante pubblicazione sul quotidiano online *Tempo Stretto*, sul quale dovrà essere anche pubblicata la relazione di stima con i relativi allegati, alle condizioni di cui alla nota prot. n. 2379.E del 12/10/2021;

il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà indicare – in forma necessariamente sintetica – il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), l'ubicazione e la tipologia del bene, i dati catastali, la superficie in mq, il prezzo base e l'importo minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti, il termine per la presentazione delle offerte, il giorno e l'ora per l'apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti, con indicazione del Giudice dell'esecuzione e del numero di ruolo generale; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; non dovranno essere invece inserite le generalità di parte debitrice;

le spese per gli adempimenti pubblicitari sono poste a carico della creditrice procedente e la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità, impedendo i relativi adempimenti, potrà essere valutata come causa di improseguibilità ovvero di estinzione della procedura espropriativa; salvo quanto già previsto in tema di acconto per il versamento del contributo unificato per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, il delegato potrà a tal fine assegnare un termine perentorio – comunque non inferiore a trenta giorni – entro il quale la procedente dovrà corrispondere l'importo necessario per gli adempimenti pubblicitari;

RENDE NOTO

- che **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che **la vendita è a corpo** e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- che **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, **il custode procederà alla liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

SVOLGIMENTO DELLA GARA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

successivamente alla scadenza per la presentazione delle offerte, il professionista delegato, con modalità esclusivamente telematiche, dovrà:

1. aprire le buste, esaminare le offerte e delibare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo – in caso di pluralità delle stesse – alla gara telematica sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle operazioni, che dovrà altresì contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
2. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
3. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto, con ribassi del prezzo che – fino alla quarta vendita – devono essere di regola del 25% rispetto al precedente tentativo; in caso di esito ulteriormente negativo, indire un quinto tentativo di vendita con un ribasso ulteriore sino al 50% rispetto all'ultimo prezzo-base, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice dell'esecuzione;

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

4. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
5. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
6. restituire immediatamente dopo la gara gli importi versati da coloro che non siano rimasti aggiudicatari;
7. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo p.e.c. o raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale per il versamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (in file *pdf* nativo modificabile e tramite il modello predisposto dal Giudice dell'esecuzione, scaricabile dal sito *internet* del Tribunale), che dovrà essere accompagnata dalla copia dell'avviso di vendita relativo al lotto oggetto di trasferimento, dalla copia del verbale di gara relativo al lotto oggetto di trasferimento, dall'attestazione del delegato relativa all'integrale versamento del saldo prezzo e degli accessori (con specifica dichiarazione circa la tempestività ed adeguatezza del versamento), dalla prova dei pagamenti, dalla copia della nota o delle note delle trascrizioni da cancellare, dalla copia degli ulteriori documenti utili per l'individuazione delle iscrizioni di cui va ordinata la cancellazione, dalla analitica richiesta di corresponsione dell'onorario e delle spese, *come da nota del Presidente del Tribunale del 13 giugno 2017*; se richiesto dalla legge, dovrà essere altresì prodotto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del modello "F23") all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modello "F23" evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo; alla bozza del decreto di trasferimento dovrà infine essere allegata la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, essendo prevista come necessaria per poter trasferire il bene espropriato ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c.;

DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO

il delegato, ricevuto il saldo prezzo, dovrà:

1. entro trenta giorni, predisporre e depositare nel fascicolo telematico – secondo quanto previsto dall'art. 596, comma 1, c.p.c.– un progetto di distribuzione;

2. a tal fine: (a) entro cinque giorni dal versamento del saldo prezzo, fissare un termine per consentire ai creditori di far pervenire presso il suo studio, entro i successivi dieci giorni, le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute (che devono essere necessariamente documentate); nel caso in cui non dovesse pervenire la precisazione dei crediti, il delegato dovrà comunque determinarli autonomamente, secondo quanto desumibile dagli atti; (b)

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

procedere, dunque, al deposito della bozza del progetto di distribuzione, anche parziale (nel qual caso il progetto non può superare il 90% delle somme da ripartire), osservando le norme sulle cause di prelazione; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; tra le *spese in prededuzione*, considerare: aa) *il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice*, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; bb) *gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale* se posti a carico della procedura; cc) individuare autonomamente le spese processuali sostenute dai soli soggetti aventi diritto al riparto (cfr. art. 95 c.p.c.), determinando i compensi professionali secondo i valori medi previsti dalle tabelle allegate al d.m. 10 marzo 2014, n. 55; al riguardo, il delegato applicherà i valori previsti per lo scaglione di riferimento, da individuare in base all'importo effettivamente spettante al singolo creditore e non alla misura del credito per cui è stato eseguito il pignoramento o l'intervento, né al valore complessivo dell'attivo da distribuire tra i vari soggetti aventi diritto al riparto; dd) considerare le spese di chiusura del conto; ee) qualora il creditore fondiario (art. 41 del testo unico bancario) abbia incassato somme non dovute, predisporre altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del diverso soggetto avente diritto al riparto;

3. una volta che il Giudice dell'esecuzione abbia provveduto ai sensi dell'art. 596, comma 2, c.p.c., fissare entro trenta giorni, innanzi a sé, l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione; tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione dinanzi al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni;

4. in caso di mancata comparizione delle parti, di approvazione espressa o di accordo sulla distribuzione del ricavato (cfr. artt. 597 e 598 c.p.c.), effettuare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni e relazionare al Giudice dell'esecuzione entro i successivi tre giorni;

5. in caso di contestazioni, rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale – anche fuori udienza, salvo che non ritenga di dover nuovamente convocare le parti – provvederà ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

DISPONE

a) che il delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 1, c.p.c., effettui almeno tre tentativi di vendita ogni dodici mesi, decorrenti dalla data di affidamento dell'incarico;

b) che, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice, *rapporto riepilogativo periodico*, esponendo sinteticamente le ragioni che potrebbero aver dissuaso potenziali

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

interessati dal presentare offerte (ad esempio, l'omessa liberazione dell'immobile) ed indicando il numero complessivo dei tentativi infruttuosi;

c) che, laddove si profili l'*antieconomicità* della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno quattro tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita – nel quinto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato rimetta le parti innanzi al Giudice dell'esecuzione; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il Giudice dell'esecuzione avrà cura di comunicare al delegato il provvedimento con il quale sottoporrà alle parti l'ipotesi di antieconomicità della vendita; della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;

d) che il delegato, ai sensi dell'art. 504 c.p.c., cessi le operazioni di vendita quando le somme già ottenute dalla vendita o dalla gestione del compendio pignorato siano sufficienti a coprire l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495, comma 1, c.p.c.;

e) che, entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione parziale, depositi prova dei pagamenti effettuati ai sensi dell'art. 598 c.p.c.;

f) che, entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione definitivo, depositi il *rapporto riepilogativo finale* delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico;

FISSA

il termine massimo di **venti mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad estrarre dal fascicolo d'ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto;

AVVISA

il professionista delegato che il mancato deposito dei rapporti riepilogativi, così come la violazione dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione possono determinare, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 11, c.p.c., la revoca dell'incarico e la trasmissione del provvedimento al Comitato di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c., salvo che lo stesso dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile (al riguardo si precisa che: (a) in caso di comportamenti ostruzionistici delle parti, che non consentono al processo di proseguire, è onere del

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

professionista delegato riferirne immediatamente al Giudice dell'esecuzione; (b) le operazioni di delega non potranno mai essere di fatto sospese, se non a seguito di un provvedimento del Giudice dell'esecuzione, anche nel caso in cui le parti rappresentino la pendenza di trattative, potendo in quel caso chiedere la sospensione del processo se e nella misura in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 624 *bis* c.p.c.);

ASSEGNA

al professionista – a titolo di acconto sui compensi – la complessiva somma di **€ 1.000,00**, **che pone a carico della creditrice procedente che dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice dell'esecuzione –** restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – **per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità e di estinzione anticipata della procedura esecutiva**;

ASSEGNA

alla creditrice procedente il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569, ultimo comma, c.p.c., ove necessarie.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al professionista.

Barcellona Pozzo di Gotto, lì 21/01/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Anna Smedile

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

Allegato A:

Partecipazione alla vendita con modalità telematica

1. Come partecipare

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2. Predisposizione ed invio dell'offerta

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è perciò consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

3. Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione – numero della procedura – professionista delegato". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine fissato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

4. Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una *e-mail* all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il *call-center* al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

5. Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita), gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "*on line*". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 del codice di rito.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo che verrà indicato dal professionista delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro quarantotto ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

6. Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni *programmate*, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità e in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati*, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immeditata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Firmato Da: SMEDILE ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52afa5dec46dc9c1