TRIBUNALE DI MESSINA

- 2ª Sezione Civile -

ORDINANZA DI DELEGA

ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

*- art. 591-*bis *c.p.c. -*

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 312/2017 R.G.Es.;

sentiti gli interessati in data 11.01.2021 e sciogliendo la riserva assunta;

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^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-*bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione e del fatto che lo stesso è stato già nominato custode del compendio pignorato;

visto l'art. 569^{III} c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n° 59, e ritenuto che, in considerazione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita ricorra nel caso di specie l'ipotesi di deroga prevista dalla norma in esame, secondo cui può escludersi la modalità telematica delle vendite se essa sia pregiudizievole "*per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*", anche sotto il profilo della presumibile platea soggettiva dei potenziali offerenti;

rilevato che, analogamente, va evidenziata la circostanza che questo Tribunale, in raccordo con la Corte d'Appello di Messina, non ha ancora individuato in via generale il gestore tecnico che procederà alle vendite telematiche, secondo le prescrizioni della Circolare Ministeriale del 13 ottobre 2017, sicché mancano i presupposti per attivare, senza impedimenti o ritardi nella procedura, le modalità indicate dalla legge;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve confermarsi il prezzo base dei beni come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. 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 crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. *ex plurimis*, da ultimo, Cass. Civ. sez. III, 10 febbraio 2015 n° 2474);

P.Q.M.

visti gli artt. 499^{V}, 569^{III} e 591-*bis* c.p.c.,

DELEGA

l'avv. ANNA PRESTIFLIPPI al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice dell'esecuzione – anche in

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 (come novellato dalla legge n° 119/2016), 589 e 590 c.p.c. e, in particolare:

1. previa verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, dell'esistenza di eventuali pignoramenti precedenti e/o successivi (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione), dell'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54-*ter* d.l. n° 18/2020 e successive modifiche nonché dell'effettuazione degli incombenti *ex* artt. 498 e 599^{II} c.p.c., determinare il prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto 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. 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); il delegato provvederà altresì a ridurre del 15% il valore di mercato stimato (laddove tale riduzione sia stata omessa dall'esperto) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata;
2. formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;
3. laddove in ipotesi decorra il termine ventennale dalla trascrizione del pignoramento, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione medesima, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668-*bis* co. 5° c.c.); in mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti;
4. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:
   a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
   b) della data ultima (entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine non prorogabile per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
   c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
   d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. ANNA PRESTIFILIPPI*" e recante l'indicazione del lotto per cui si partecipa, assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
   e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé [che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti];

f) della circostanza che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;

g) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato), da effettuarsi mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo *pec* o raccomandata a.r.);

h) del nominativo e dei recapiti del custode giudiziario cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita, con espresso avviso che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (*http://venditepubbliche.giustizia.it*);

i) del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 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 – laddove non risulti già allegata alla perizia di stima – la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

j) dell'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

k) della circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

l) della circostanza che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

m) delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. n° 380/2001 ed all'art. 40 della l. n° 47/1985 e s.m.i., ovvero dell'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 l. n° 47/1985, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6°, della citata l. n° 47/1985;

5. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a. in base alle tariffe concordate con quest'Ufficio (*www.astalegale.net*; email: *perugia@astalegale.net*) (con la precisazione che invece, quanto alla vendita con incanto laddove disposta *ex* art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

cui all'art. 576 c.p.c.):

4.1 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, sulla scorta di quanto disposto con circolari emesse nelle date 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 dal Presidente di questa Sezione; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità, la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);

4.2 a rotazione sui siti *www.tempostretto.it*, *www.normanno.com* e *www.messinasportiva.it*;

4.3 sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo *www.tribunale.messina.it*, sul sito *www.astalegale.net* (certificato dal Ministero con P.D.G. 26.09.2012 incluso nell'elenco *ex* artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sul quale dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);)

4.4 il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; 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; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini dei beni; sarà cura del delegato – laddove non vi abbia già provveduto l'esperto nominato dal G.E. – procedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti); il delegato – ovvero il custode qualora diverso dal delegato – provvederà altresì, ove possibile, all'affissione di un cartello "Vendesi" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti *internet* dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

6. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3. e delibare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c. procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2 ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
7. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice; laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, co. 2°, c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, co. 1°, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

8. provvedere in ordine alle eventuali istanze di rinvio della vendita ritualmente proposte ai sensi dell'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. dandone immediato avviso al G.E., fermo restando che il chiesto rinvio potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima dell'apertura delle offerte al fine dell'identificazione dell'offerente; si rammenta che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
9. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro 120 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, salva diversa direttiva del G.E.); i cinque tentativi di vendita andranno pertanto effettuati dal delegato entro la scadenza del termine apposto alla presente ordinanza; in occasione di ogni nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni; salvo il caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi a far data dalla notificazione del pignoramento ovvero sia occupato da terzi in virtù di titoli opponibili alla procedura (ivi compresi eventuali contratti stipulati con la custodia), all'esito del primo tentativo infruttuoso di vendita il custode valuterà se richiedere al G.E. l'emanazione dell'ordine di liberazione, all'uopo predisponendone una bozza redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria; il custode provvederà senz'altro ai suddetti incombenti nell'ipotesi di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita; in ogni caso l'attività di liberazione del cespite non ritarderà le operazioni di vendita, dovendosi limitare il delegato a dare atto in seno al nuovo avviso che è in corso la liberazione del bene;
10. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;
11. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
12. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico effettuando identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
13. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad 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 entro 10 giorni dalla vendita, a

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

mezzo raccomandata o tramite *pec*, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B. e qualora il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato in data anteriore alla vendita, non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo *pec* o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario ed il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n° 646/1905 in relazione all'art. 161, co. 6°, T.U.B.), specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; tale comunicazione conterrà pertanto le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti; ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura; si rammenta che l'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41^{II} T.U.B. e 51 L.Fall.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.Fall.), impone: a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 52^{III} e 110^{I} L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita; b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario; il delegato farà pertanto applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva; il delegato provvederà quindi ad aggiornare – con spese a carico della procedura – 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 e tempestivo accredito dell'importo; all'esito, entro quindici giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file *pdf* nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato *word*) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al 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

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario nonché per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, co. 3,° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*") ed alla voltura catastale del decreto di trasferimento, presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Messina – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione che trattasi di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24; 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 mod. F23/F24) all'Ufficio del Registro entro e non oltre cinque giorni dalla pronuncia del d.t. (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23/F24 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente *link*: *https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione*), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario); all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata o tramite *pec*, 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 (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, 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; in tale ultima ipotesi, laddove per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato dovrà prendere contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene; in tal caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione; contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca; conformemente a quanto previsto dall'art. 585, u.c., c.p.c., il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a*

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo – la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura";

14. il delegato fisserà ai creditori il termine di trenta giorni per far pervenire presso il suo studio il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate – ad es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad es. visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento) e la nota delle spese legali, che trasmetterà poi senza ritardo al G.E. per le liquidazioni di competenza; si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione; inoltre, ove il creditore cui siano state richieste la nota di precisazione del credito e la nota spese abbia omesso di provvedere, il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento e pertanto si procederà al riconoscimento della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate; il delegato procederà quindi alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co. 2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; tra le spese in pre-deduzione il professionista delegato considererà: α) 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 stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale – e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore – si atterrà ai principi di diritto ed alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte n° 6575/2013; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

15. provvedere, entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto o dal libretto quelle a sé spettanti e procedendo alla chiusura del rapporto;

DISPONE

a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
b) che, laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i beni debbano essere posti in vendita – nel quarto 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 non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora i beni, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debbano essere posti nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il G.E. avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé per l'eventuale chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.; laddove sia stato già venduto parte del compendio pignorato ed il successivo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il delegato interpellerà i creditori titolati al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione;
c) che nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495, co. 1°, c.p.c., il delegato, a norma dell'art. 504 c.p.c., interrompa le operazioni di vendita e inviti i creditori a precisare i rispettivi crediti (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione); ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate; in caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice che si tratta di progetto predisposto in ossequio agli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.;
d) che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro quaranta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato;

FISSA

il termine massimo di ventiquattro 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;

invita il delegato, qualora il suddetto termine scada prima dell'esaurimento del ciclo di vendita disposto con la presente ordinanza, a formulare tempestiva istanza di proroga prima della scadenza;

DISPONE

che il delegato comunichi immediatamente alla creditrice procedente la presente ordinanza, invitandola a versargli entro il termine perentorio di trenta giorni la somma € 100,00 x n°1 lotti anticipata per tre cicli di vendita, per un totale di € 300,00 , a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

che, in caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine perentorio di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura (ed eventualmente di estinzione *ex* art. 631-*bis* c.p.c.);

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) potrà essere valutato ai fini dell'eventuale revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti 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;

ASSEGNA

al professionista – a titolo di acconto sul compenso – la 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; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato direttamente dal delegato di ulteriori trenta giorni; in difetto di pagamento entro il termine – originario o prorogato – il professionista provvederà ad assegnare identico termine a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo con l'avvertenza che, in caso di mancato versamento anche da parte di costoro, il delegato ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 8^{I} d.P.R. n° 115/2002; in tale ipotesi il delegato avrà cura di depositare nel fascicolo telematico della procedura, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, una relazione finale concernente l'attività eventualmente svolta unitamente alla notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività);

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

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 11/01/2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Claudia Giovanna Bisignano

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Anna Prestifilippi*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dall'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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d

Allegato B:

Obblighi dichiarativi

Il professionista delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico, è tenuto a dichiarare:

- nella consapevolezza circa la responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica ed organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, ovvero mediante un delegato eventualmente anche comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Visite degli immobili

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

Il custode dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, la visita dei beni in vendita, accompagnandoli di persona (ovvero a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* purché senza aggravio di spese per la procedura) in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite degli immobili dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare pertanto possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura vendita; allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura vendita.

In occasione delle visite, il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, precisando in particolare che l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che andrà depositata in busta chiusa nel luogo stabilito in seno all'avviso di vendita entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto (ove disposta) sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere eventualmente richiesto un mutuo.

Firmato Da: SCALTRITO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755bfca9ee2ce3851f8842fbd6dbfbc3
Firmato Da: BISIGNANO CLAUDIA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2712e08f087520eb1f9b9959dd06a51d