Procedimento n. 57/2024 R.G.Es

TRIBUNALE DI GELA

Ordinanza di vendita telematica con delega delle operazioni ex art.591 bis c.p.c

Modalità sincrona mista ex art.22, D.M. 32/2015

Il giudice dell'esecuzione,

-vista la richiesta del creditore procedente,

-ritenuto di autorizzare la vendita, che dovrà avvenire senza incanto, non ritenendosi, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, 3° comma, per disporre la vendita con incanto;

ritenuto che può essere disposta la vendita del compendio staggito nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, non ravvisandosi, allo stato, esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita;

-ritenuto, quanto alla custodia del bene pignorato, che ai sensi dell'art. 559 co. 4 c.p.c. è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione e amministrazione dell'immobile e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

-ritenuto che custode del bene deve essere nominato lo stesso professionista delegato;

letto l'art.569, 4co.c.p.c, ritenuto di adottare il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato poiché la stessa appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti

DELEGA

Per l'esperimento di tre tentativi di vendita con modalità telematiche il professionista delegato dott.ssa Giorgia Lisciandra la quale assume altresì il ruolo di referente della procedura

FISSA

termine di **12 mesi da oggi** per l'espletamento delle attività di vendita delegate;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine sopra indicato, il professionista informi il giudice dell'esecuzione, restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di **€ 1.000,00 quale anticipo sui compensi** oltre spese generali nella misura del 10% e iva e c.p.a come per legge **ed € 1.500,00 a titolo di fondo spese** che il creditore pignorante deve versare al delegato per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità relativi ai tre tentativi di vendita autorizzati, importo comprensivo del contributo di € 100,00 per ogni lotto posto in vendita per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza.

Un ulteriore fondo spese di € 1.000,00 potrà essere richiesto al creditore procedente direttamente dal professionista delegato, qualora si rendesse necessario in considerazione del numero dei lotti da porre in vendita.

Il fondo spese e l'acconto dovranno essere versati dal creditore procedente entro 30 giorni dalla richiesta del delegato, il quale provvederà a versare il fondo spese direttamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva.

Laddove non ricevesse il fondo spese e l'acconto sopra indicati nel termine indicato, il delegato invierà- a mezzo pec- sollecito di pagamento al creditore procedente ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente, assegnando loro termine di ulteriori 30 giorni per il pagamento e rappresentando che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione.

DISPONE

che il professionista delegato :

1) provveda ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati, in capo al debitore, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, acquisendo, ove mancante, atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio e verificando in caso di

successioni *mortis causa* l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità; acquisisca, altresì, ove necessario il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell' art.177 c.c.; Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., convocherà senza indugio convocherà senza indugio il creditore procedente ed i creditori intervenuti con titolo esecutivo perché provvedano alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

2) verifichi lo stato di occupazione dell'immobile prima di ogni vendita, quindi, ove necessario, il delegato dovrà richiedere al custode se diverso dal professionista delegato notizia di eventuali liberazioni o rilasci intervenuti nelle more prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;
3) provveda al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
4) provveda a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis co.9 sexies d.l. 18 ottobre 2012 convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016,n.59, convertito in l. 30 giugno 2016,n. 119;
5) provveda ad aprire apposito conto corrente intestato a" procedura esecutiva n. … presso il Tribunale di Gela" vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito a sua scelta, con servizio di Home Banking) per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); il delegato provvederà a dare comunicazione dell'apertura del conto al Giudice dell'esecuzione (con indicazione delle coordinate bancarie di riferimento), unitamente alla relazione che dovrà essere trasmessa trimestralmente con l'indicazione dell'estratto conto, fino alla chiusura dello stesso, che avverrà- previa autorizzazione del G.E. – all'esito della approvazione del piano di riparto e del successivo pagamento in favore degli aventi diritto, ovvero in ogni altro caso di estinzione della procedura esecutiva.

Autorizza sin d'ora il delegato ad operare sul conto corrente per il pagamento degli oneri di pubblicità sul PVP mediante prelievo e contestuale ricarica di carta prepagata intestata al professionista e/o mediante servizio *MyBank*.

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

- Il Professionista delegato dovrà fissare termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.
- Fissare al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 c.p.c.;
- in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli

offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; allo stesso modo proceda in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, esperendone un terzo;

- determini il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, ai sensi dell'art. 568, 2^ comma, c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice dell'Esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza), adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al g.e. l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;
- in caso di esito infruttuoso della 1^ vendita, fissi il prezzo base della 2^ vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente ed in caso di esito infruttuoso della 2^ vendita, fissi il prezzo base della 3^ vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2^ comma, c.p.c.;

qualora siano stati già effettuati dei tentativi di vendita adotti il medesimo prezzo base della precedente per il primo tentativo ribassato di ¼, fissi il prezzo base dell'eventuale ulteriore vendita in misura inferiore ad ¼ rispetto al precedente ;

- dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato);
- Il delegato rimetterà gli atti al GE **dopo che avrà tenuto i tre esperimenti di vendita** al fine delle verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- allorquando il compendio pignorato debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad € 15.000,00 il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

In particolare il delegato depositerà apposita relazione con il seguente contenuto:

- a) descrizione sintetica del bene;
- b) spese sostenute e compensi liquidati o da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- c) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese, capitale ed interessi);
- d) numero delle vendite esperite con i relativi prezzi;
- dia avviso al giudice dell'esecuzione e ai creditori ed al debitore della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 45 giorni prima;
- avvisi i creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita al delegato, nel luogo da questi indicato;
- formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-*quater* c.p.c. seguendo le istruzioni impartite di seguito;
- stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto in modalità analogico-cartacea, di copia delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto, presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;
- provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, 2^

comma, c.p.c.;

- proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita**;**
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**;**
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1^ comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 500 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €.15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;
- in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3^ comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2^ comma, c.p.c. provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
- qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, 1^ comma, c.p.c. riferisca immediatamente al giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura,

coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare) provveda a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provveda alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica;

DISPONE

- che in **nessun caso** il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione**;**
- che le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte se non al momento della vendita**;**
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere 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**;**
- che il **termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni e che il termine non è soggetto alla sospensione feriale.
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

DISPONE LA VENDITA SINCRONA MISTA

NOMINA quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

DISPONE che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito www.astetelematiche.it

DISPONE che, il delegato rediga l'avviso di vendita che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato alla vendita con indicazione dell'indirizzo email;
- numero lotto;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- tipologia del bene(appartamento, terreno, villa , negozio, ecc);
- il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno , ecc);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, giardino, posto auto, ecc.)
- stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
- ammontare del prezzo base, sulla scorta della relazione di stima, e l'offerta minima che può essere formulata;

- il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. e luogo della presentazione delle offerte se redatte in formato cartaceo;
- i siti internet sui quali è pubblicato l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega, la relazione di stima e i relativi allegati;
- il nominativo del custode nominato in sostituzione del debitore;
- modalità della vendita (telematica sincrona mista);
- modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica, luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa, codice IBAN per l'ipotesi che la cauzione sia versata mediante bonifico bancario, luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti;
- specificare che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- precisazione che al momento dell'offerta, se redatta in formato cartaceo, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

- Nel predetto avviso dovrà essere:

- Indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, 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. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso;
- Precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28.2.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 001 n.380 , purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Precisato che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Che la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'AVVISO di Vendita e nelle DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Che la vendita è a corpo e non a misura. Che 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.

Che l'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

Che la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Che a carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%,del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Che come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. __ R.E. ____"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- .

STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15 come specificato nell'avviso di vendita;

- che, coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparendo innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- che, coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con le medesime modalità;

- **che, in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea**:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, nel luogo indicato dal delegato.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

1. **l'offerta dovrà contenere**:
   a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
   d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
   e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
2. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- che, in riferimento alla offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. $$numero_ruolo$$ $$anno_ruolo$$ R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;
6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
7. L'offerta **redatta dovrà contenere:**
   a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
   b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
   c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
   d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
   e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
   f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
   g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
   h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (**sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto **(è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);**
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

- che, **in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita**:

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;

- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi** vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita**;** quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

RENDE NOTO

- che, **tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;**

- che 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, 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, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 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 esecutiva;

- che, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- che, in questo caso, ossia qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il 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 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 Registri Immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- 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.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

1. sempre, pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^ comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, almeno **70 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**;**
2. sempre, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet **www.astegiudiziarie.it** e www.astalegale.net;
3. le pubblicazioni previste al numeri 2), dovranno aver luogo almeno **60 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Gli adempimenti pubblicitari indicati al numero 2) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e alla società Asta legale s.p.a .

Le predette società dovranno curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati **almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo**.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet potrà essere effettuata dal delegato tramite :

1) l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net
2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it e del sito www.astalegale.net;
3) consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea spa, presente presso questo Tribunale e al referente di Asta legale spa presente presso questo tribunale;

Il professionista è responsabile di :

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che la fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet ;

- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- comunicare mediante deposito in cancelleria di copia dell'avviso di vendita.
- Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le "***INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI***" disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il notaio/professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; all'atto del deposito della bozza del decreto di trasferimento **segnalerà pure se per la stima del bene in questione vada ancora liquidato il compenso definitivo in favore dello stimatore** (ciò nel caso di liquidazione di soli acconti successive all'introduzione del terzo comma dell'art.161 d.a.c.p.c.);
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- si evidenzia sin d'ora che **sono a carico dell'aggiudicatario** nella misura del 50% gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico della procedura esecutiva** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese

PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

DISPONE, infine, che il notaio/professionista predisponga la bozza del progetto di distribuzione – **da depositare nel termine di 180 giorni dalla aggiudicazione -** contenente la graduazione dei

creditori che vi partecipano, ovvero di liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- ➔ acquisirà presso tutti i creditori (procedente ed interventori) le note di precisazione del credito, i titoli in originale e le note delle spese sostenute, in un termine da lui fissato e, comunque, non superiore a 60 giorni dall'avvenuto versamento del prezzo;
- ➔ il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;
- ➔ nello stesso termine inviterà: 1*)* 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; 2*)* i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- ➔ se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via PEC al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite entro 30 giorni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro provvederà in tal senso.
- ➔ trasmetterà, quindi, al g.e. per la liquidazione le note spese presentate dai procuratori delle parti, unitamente alla propria (redatta utilizzando il modello Excel disponibile sul sito del Tribunale), accompagnate da un prospetto sintetico riepilogativo dell'importo dei crediti dichiarati (specificando se si tratta di creditore procedente o intervenuto, se privilegiato o chirografario) e delle somme di cui si chiede la liquidazione;
- ➔ **segnalerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;**
- ➔ tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;
- ➔ redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia e provvederà a trasmetterlo al giudice nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione dell'avvenuta liquidazione delle spese;
- ➔ qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, che sarà sottoscritto dal giudice;
- ➔ il notaio/professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2^ comma, n. 13) c.p.c.
- ➔

➔ NOMINA QUALE CUSTODE

➔

- ➔ il professionista delegato alle operazioni di vendita, in sostituzione del debitore, conferendogli i seguenti compiti:
- ➔

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c.), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
- 3) Al custode, al momento del conferimento dell'incarico, non viene liquidato alcun acconto che, però, potrà essere erogato su richiesta dello stesso per affrontare spese necessarie. Solo al termine dell'incarico – che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni – la liquidazione sarà corrisposta.
- 4) Quanto ai parametri di liquidazione, si farà riferimento al decreto n. 80/2009.
- 5) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:
- 5.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
- 5.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.; di conseguenza, il custode deve dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate quale indennità per occupazione illegittima;
- 5.3 riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente che avrà aperto subito dopo la nomina; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.
- 5.5 immettersi nel possesso – materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene – di tutti i beni staggiti;
- 5.6) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
- 5.7) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza di liberazione dell'immobile ;
- 5.8) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare l'immobile staggito per le loro esigenze abitative e comunque fino alla aggiudicazione del bene;
- 5.9) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza;
- 6) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.
- 7) Il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi, di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la

custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.

- ➔ 8) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del Condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.
- ➔ 10) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiti, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.
- ➔ 11) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità; al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al g.e. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.
- ➔ 12) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli **immobili** (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e prima di inoltrare qualunque relazione al g.e., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione – e prova – dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.
- ➔ 13) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
- ➔ 13.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza aliunde;
- ➔ 13.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);
- ➔ 13.3) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in

cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).

- ➔ 14) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sua quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le viste compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.
- ➔ 15) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzioni quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate.

Ai sensi dell'art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte/istanze di assegnazione depositate per ciascuna vendita, del dovere di attribuire al creditore fondiario le somme a questi effettivamente spettanti, previa verifica della nota di riepilogo del credito depositata, del rispetto dei termini fissati per l'espletamento della attività delegata).

Si comunichi.

Gela, 22/10/2025

Il giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Patrizia Castellano