R.G.E. 105/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI SAVONA

UFFICIO ESECUZIONI

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA, DI DELEGA DELLE OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'esecuzione

sciogliendo la riserva che precede;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

sentiti gli interessati;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, **con delega alle operazioni** ex art. 591 bis c.p.c.;

visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, C.P.C.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, 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 ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà sensibilmente la probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

Ritenuto infine che ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile al più tardi al momento della aggiudicazione, il che avverrà con separato provvedimento;

Ritenuto che debba applicarsi il disposto degli articoli 571, 572, 573, 574 c.p.c. come modificati dalla l. 132/2015;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti con il sistema "senza incanto" non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con incanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

quanto al lotto 1:

meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 29.6.2025 a firma del perito Arch. Roberto De Lucis, al prezzo di € 126.400,00 (offerta minima € 94.800,00);

con la precisazione che - quanto all'offerta minima - (pari al prezzo base ridotto di un quarto) l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, qualora:

a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b. Nel caso di 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.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. con le modalità precisate nelle "Condizioni Generali di Vendita" stabilite da questo Tribunale e pubblicate sul sito www.tribunale.savona.it, nonché in base alle modalità di vendita telematica indicate nella presente ordinanza

il Dott. MIRKO FERRANDO;

DETERMINA

in euro 1.300,00 (oltre euro 105,00 per ogni lotto) il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Tale somma deve essere versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la Banca Monte dei Paschi filiale di Savona via delle Trincee 50 R. Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, a mezzo PEC, entro 15 giorni da oggi. In tale caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.300,00 (oltre euro 105,00 per ogni lotto) potrà essere richiesto al creditore procedente direttamente dal Delegato nel caso si renda necessario fissare il secondo tentativo di vendita per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche;

AUTORIZZA

il custode\professionista delegato a prelevare dal conto depositato presso la Banca Monte dei Paschi l'importo corrispondente alle spese per la pubblicità, dietro presentazione alla Banca delle fatture per spese pubblicità e gestore gara telematica emessa da Astalegale spa e Zucchetti Software Giuridico srl e a provvedere, mediante prelevamento dal conto della procedura e accredito su carta prepagata intestata al Professionista Delegato, al pagamento del contributo per la pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE nella misura di euro 105,00 per ogni lotto

DISPONE

che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice e rileva ***che il mancato pagamento delle spese di pubblicità e del contributo di***

pubblicazione sul PVP integra gli estremi della inattività delle parti di cui agli art 630 e 631 bis c.p.c.;

FISSA TERMINE

Entro giorni 60 dalla data della presente ordinanza per la notifica dell'ordinanza stessa, ex art. 569 ultimo comma c.p.c., ai creditori di cui all'art. 498 che non sono comparsi;

STABILISCE

Che dovranno essere compiuti almeno **due tentativi di vendita** fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà:

1. a fissare **il termine** non superiore a 120 giorni da oggi, **entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto GIA' CAUZIONATE** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **prima vendita (con la precisazione che ove si tratti di offerte cartacee le stesse devono essere presentate entro le ore 13.00, mentre le offerte telematiche entro le ore 24.00)** e, ove non vi sia stata aggiudicazione in tale primo tentativo, nuovo termine massimo di giorni 90 dall'asta deserta, per la presentazione delle offerte in ordine al **secondo tentativo** di vendita, a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto di ¼ rispetto al prezzo base del precedente tentativo;

all'esito del secondo tentativo il fascicolo sarà restituito al Giudice dell'esecuzione per la fissazione di nuove vendite, con la predisposizione di bozza della nuova ordinanza;

2. a redigere l'avviso di vendita con indicazione dei termini di presentazione delle offerte, della data di apertura delle buste e del rilancio minimo, completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di SAVONA redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche nonché dell'indicazione del **CODICE IBAN del conto della procedura ai sensi del successivo punto e)** e a depositare tale avviso nel fascicolo telematico almeno 45 giorni prima della data della vendita;

3. a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della perizia di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;

4. a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;

5. a notificare ai creditori via pec l'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà in **SAVONA, Piazza Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale AULA aste PIANO 0**;

6. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

7. a indicare il **giorno lavorativo successivo a quello di scadenza del termine** fissato per la presentazione delle offerte, nel quale avverrà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima);

8. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

9. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

10. a provvedere, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;

11. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

12. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.

13. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

a) Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;

b) il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.;

c) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;

d) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile sul sito del Tribunale di Savona nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

e) il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la Banca Monte Paschi di Siena Filiale di Savona. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

f) in caso di mancato versamento nei termini del fondo spese da parte del creditore procedente e dei creditori intervenuti, il Delegato informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti opportuni per il prosieguo della procedura. Il mancato versamento del fondo spese, nel termine convenuto, potrà determinare anche l'improcedibilità dell'esecuzione;

g) che l'esame delle offerte venga compiuto tramite il portale del gestore della vendita telematica:

- ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it

al quale il Professionista delegato accederà tramite proprie credenziali personali, il giorno e all'ora fissati per l'apertura delle buste; le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato in SAVONA, Piazza Barile 1, presso i locali del Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ai sensi dell'art. 571 I comma c.p.c., avanti il Delegato alla Vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma analogica partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del gestore della vendita e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

h) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre i termini di cui di cui al precedente punto 1), come indicati nell'avviso di vendita; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

i) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; che in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà

trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene;

j) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta con rilancio minimo non superiore al 2% DA STABILIRSI A CURA DEL DELEGATO. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state 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 presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

k) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari

l) fissa in giorni 90 il termine entro il quale l'aggiudicatario deve versare il prezzo ai sensi degli articoli 585 e 587 c.p.c.

m) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può 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 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita

sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria cui abbia fatto seguito il provvedimento giudiziario di estinzione della procedura.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Savona, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Savona nell'area riservata ai Delegati. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni il Giudice dell'Esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "**Invia Offerta**" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale del gestore della vendita. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta**. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "**Manuale utente**" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina inziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche").

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al

termine fissato, tenuto conto che all'offerta deve essere obbligatoriamente allegata prova dell'avvenuto pagamento della cauzione (DA EFFETTUARSI CON BONIFICO BANCARIO) .

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

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

Assistenza

- Per ricevere assistenza per la piattaforma www.spazioaste.it l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30. dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- Per ricevere assistenza per la piattaforma www.fallcoaste.it l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo aste@fallco.it, oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Savona, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è attivo uno **Sportello Informativo Vendite Giudiziarie** presso il quale è possibile:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche", e 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; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita dalla Astalegale.net s.p.a., previo ricevimento della ricevuta del pagamento del Contributo di pubblicazione effettuato dal Professionista delegato stesso come disposto nella presente ordinanza;

2. Inserimento, su rete Internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e alle condizioni generali di vendita, sui siti internet

   - www.astalegale.net e www.tribunale.savona.giustizia.it, a cura della società Astalegale.net spa;
   - www.fallcoaste.it a cura della società Zucchetti Software Giuridico srl.

   Almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte il Professionista Delegato avrà cura di trasmettere la documentazione da pubblicare (ordinanza, avviso di vendita, perizia ed eventuali allegati) preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale
      - alla Società Astalegale.net spa tel 0362.90761

con invio telematico tramite l'apposita funzione presente nel sito www.astalegale.net oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo procedure.savona@astalegale.net; contestualmente dovranno essere trasmesse ad Astalegale.net anche le ricevute del contributo di pubblicazione;

- Alla Società Zucchetti Software Giuridico srl tel 0444 346211

inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.

3. La società incaricata della pubblicazione su PVP, avrà cura di selezionare sempre per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato per la vendita) come portali di pubblicità i siti www.astalegale.net e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e i siti sopra indicati.

Il professionista delegato, in caso di estinzione della procedura e/o di fissazione di udienza per l'emissione di un provvedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., avrà cura di avvertire in tempo utile le società che curano la pubblicità e la gestione delle vendite e invitare queste ultime a verificare la sussistenza di fatture insolute. La comunicazione dovrà essere effettuata con le seguenti modalità

- Astalegale.net spa via mail recuperocrediti@astalegale.net.
- Zucchetti Software Giuridico srl via mail aste@fallco.it.

Nel caso di fatture insolute, il professionista delegato provvederà a ripianare l'insoluto, se capiente il fondo spese ancora esistente sul conto corrente intestato alla procedura; in caso di incapienza del fondo spese, le società che curano la pubblicità e la gestione delle vendite dovranno depositare istanza di pagamento in tempo utile, se fissata udienza per l'emissione dei provvedimenti di estinzione e/o chiusura anticipata, o depositare istanza al GE per ottenere la relativa liquidazione

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il delegato è autorizzato, con spese a carico della procedura, ai seguenti adempimenti i quali non costituiscono condizione di validità della vendita. In caso di mancata effettuazione degli stessi, il professionista delegato, ove siano presenti più offerenti, darà egualmente luogo alla gara; riferirà quindi, senza ritardo, in ogni caso al giudice per gli opportuni provvedimenti.

In concomitanza con l'effettuazione della pubblicità, il delegato, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile , inserisce alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, senza il nominativo del debitore, ma con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode\delegato e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio sul giornale. Volantini sono anche lasciati presso gli esercizi o uffici pubblici della zona.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista a cura della cancelleria a mezzo PEC

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il medesimo professionista già delegato per la vendita

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza di sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;

- informare che le RICHIESTE DI VISITA potranno essere inoltrate anche tramite l'apposita funzione presente all'interno del PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento;

Detta attività verrà retribuita con i fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

ORDINA

la liberazione del bene in favore del custode giudiziario, su istanza dello stesso, come da separata ordinanza.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 10 giorni dalla nomina il custode, verificata la relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data

dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì fare presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitar la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo procedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. Cert. Residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).
- Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- Ove non ritenga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di liberazione;

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre immediatamente la liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo PEC, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali

dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottoporrà al Giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili on line sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

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

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 informazioni circa le modalità di presentazione dell'offerta

- offerta cartacea: fornirà il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice entro il giorno precedente la gara. Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo;
- offerta telematica indicazioni secondo quanto riportato nel paragrafo "Modalità di presentazione dell'offerta telematica";

Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso –e dunque anche in assenza di altri offerenti- una offerta in rialzo, a differenza della vendita senza incanto.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza del provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.

Si comunichi la presente ordinanza al custode sopra indicato a cura della cancelleria, a mezzo PEC.

DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita il medesimo professionista e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato provvederà ad acquisire dall'aggiudicatario eventuali informazioni non risultati dagli atti (stato civile, esistenza di motivi di agevolazioni fiscali);
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e l'importo delle imposte conseguenti al trasferimento (specificando come queste ultime sono state calcolate e richiedendo, se necessario, esplicita richiesta per iscritto), il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- Richiederà all'aggiudicatario di rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231";
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o 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 l'effettivo accredito dell'importo; quindi entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la **trasmetterà telematicamente, in formato editabile (rtf)** al Giudice dell'Esecuzione, mentre il modello F23 (in uno al modello F24 in caso di applicazione IVA) relativo alle imposte di trasferimento, debitamente compilato, andrà sottoposto alla firma del Cancelliere;

- A seguito dalla firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro da parte della Cancelleria) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare alla Cancelleria il fascicolo contenente la documentazione necessaria (originale decreto di trasferimento e la copia del mod. F23 ed eventualmente del mod. F24) da trasmettere all'Ufficio del Registro che, effettuati gli adempimenti del caso, restituirà alla stessa l'originale del decreto con gli estremi della registrazione: all'esito il professionista provvederà ad estrarne copia autentica che invierà all'acquirente a mezzo raccomandata;
- Contemporaneamente a quanto innanzi il delegato provvederà alla trascrizione del decreto, anticipando gli importi necessari ed, altresì, a far quantificare dalla Conservatoria l'importo da versare all'Erario per le cancellazioni dei gravami: quindi, previa sottoscrizione da parte della Cancelleria del mod. F23 relativo all'importo liquidato, compilato all'uopo, provvederà al pagamento dello stesso presso la Banca della procedura, depositando successivamente copia dell'F23 alla Conservatoria comprovante l'avvenuto pagamento;
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Cancelleria del duplo della nota di trascrizione restituito dalla Conservatoria.

- Il delegato provvederà ancora agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo, laddove non sia stato possibile effettuare la stessa unitamente alla trascrizione del decreto;
- Infine il delegato provvederà, prima della formazione del progetto di distribuzione, a depositare in Cancelleria l'importo degli oneri pagati con gli F23 ed F24 nonché la propria fattura di spese e competenze pattuite.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data della udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espressa menzione nel verbale;
- Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 dall'udienza. Consegnerà altresì 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. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.
- 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 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo PEC ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica, gli oneri relativi alla

cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.

- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione.
- Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo tramite PEC, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
- Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà tramite PEC il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.
- 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.

Si comunichi la presente ordinanza a mezzo PEC a cura del professionista delegato.

Approvato il progetto di riparto, esauriti tutti gli incombenti, il professionista delegato dovrà fornire prova di avere effettuato tutti gli adempimenti delegati sia conseguenti alla emanazione del decreto di trasferimento sia conseguenti alla approvazione del progetto di riparto attraverso deposito telematico di copia degli atti; in caso di mancato deposito, il cancelliere, dopo aver contattato il professionista , qualora il sollecito rimanga senza esito, ne darà tempestiva comunicazione formale al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di competenza conseguenti al mancato adempimento delle direttive impartite (comunicazione al presidente del Tribunale per la cancellazione dall'albo).

Manda la Cancelleria per la comunicazione

Savona, 22.7.2025

Il G.E.

Dott. Davide Atzeni