N.Es. 109/2017

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

Nell'esecuzione promossa da:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Il giudice dell'esecuzione dott. Emilia Grassi,

rilevato che il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita dei beni pignorati;

esaminata la documentazione in atti;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

rilevato che il bene di cui al lotto 1 deve essere venduto comprensivo della chiostra, come stabilito con provvedimento del 30/10/2020;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni;

visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b6218bf638a1b756ea

nonché la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;

nonché al compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. al dr. Alessandro Vanni

Il quale dovrà osservare le seguenti

DISPOSIZIONI

1. I beni da porre in vendita sono individuati nei lotti come formati dall'Esperto;
2. il valore del compendio pignorato è determinato per ogni lotto come da perizia, il delegato segnalerà comunque al Giudice l'opportunità di eventuali accorpamenti dei lotti, qualora questo si renda utile per una migliore vendibilità dei beni;
3. il prezzo base del bene è confermato nella somma stabilita dall'Esperto (arrotondandolo all'intero inferiore). Il professionista delegato deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (ad esempio: carente o omesso accertamento su abusi edilizi; carente o omesso accertamento dello stato di possesso) e in generale il delegato deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 13bis disp. att. cpc., comunicando tempestivamente al Giudice quanto rilevato.
4. il termine finale per l'espletamento delle attività delegate di diciotto mesi;

   Nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine suddetto, il professionista provvederà ad acquisire il parere del creditore procedente ed intervenuti con titolo circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto e se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, tenuto conto del disposto dell'art. 164 bis disp. att. C.p.c., allegando i pareri

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

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

5. il delegato ha termine massimo di **150 giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza di delega per il primo esperimento di vendita e termine massimo di **120 giorni** per i successivi eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;
6. il professionista dovrà dare inizio alle operazioni di vendita senza indugio e, all'esito di un tentativo di vendita infruttuoso, deve provvedere da subito agli incombenti pubblicitari per i successivi tentativi, nel limite massimo consentito dal termine temporale concesso, senza acquisire il parere del creditore procedente circa l'opportunità di ulteriori vendite; la data del nuovo esperimento di vendita va quindi fissato, entro il temine massimo di 120 giorni dal tentativo andato deserto e sarà fissata contestualmente alla presa d'atto della assenza di offerte.
7. entro **trenta giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza il professionista dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico, 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
8. Tutti **i rapporti periodici** ai sensi devono essere redatti utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti e depositati esclusivamente con modalità telematiche, rispettando il disposto di cui 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 e pertanto:

-nel termine di 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita il delegato provvederà a depositare il rapporto iniziale;

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, **con cadenza semestrale**, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.

-entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente, allegando allo stesso la documentazione inerente i pagamenti eseguiti come da progetto.

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

9. Il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un **conto corrente** intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale), con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

   Ogni prelievo, ad esclusione di quelli finalizzati al pagamento delle spese di pubblicità e comunque inferiori ad € 500,00 deve essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione, con provvedimento firmato digitalmente. Tale provvedimento potrà consistere anche nel provvedimento con il quale si autorizza la singola spesa straordinaria, si liquida il compenso dell'ausiliario, ovvero si approva il progetto di distribuzione, senza necessità di ulteriori mandati di pagamento. La Banca riceverà a tal fine un duplicato informatico del provvedimento autorizzativo e provvederà (prima di consentire un prelievo o un bonifico) a verificare che il provvedimento sia firmato digitalmente, che il *file* sia integro e che il firmatario corrisponde a uno dei giudici che svolgono funzioni di giudice dell'esecuzione, secondo una apposita comunicazione che verrà effettuata dal Presidente del Tribunale a ciascuna delle banche convenzionate.

10. il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è diciotto mesi dal conferimento della delega, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista provvederà ad acquisire il parere del creditore procedente ed intervenuti con titolo circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto e se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, tenuto conto del disposto dell'art. 164 bis disp. att. C.p.c., allegando i pareri acquisiti dai creditori; informerà il giudice restituendogli il fascicolo con le modalità di seguito indicate;

11. in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 si determina un acconto di euro 1.500, quale anticipo per le spese di pubblicità, oltre ad € 500 per ogni lotto per le spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa al Giudice circa l'impossibilità di procedere con l'incarico;

    Il professionista non sarà tenuto ad emettere fattura per le somme ricevute a titolo di fondo spese, mentre la fattura verrà emessa dal soggetto che riceverà il pagamento dal professionista per conto del creditore.

    Nel caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti.

    Nel caso in cui il creditore procedente non provveda al saldo delle spese di pubblicità, ovvero a versare il fondo spese, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 15 giorni, restituendo all'esito, in caso di inadempimento, gli atti al Giudice, il quale valuterà se dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

    Nel caso in cui l'inadempimento non consenta il pagamento delle spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche il delegato segnalerà senza indugio la circostanza al Giudice al fine della dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

    Le somme che residueranno all'esito della vendita saranno restituite a colui che le avrà anticipate.

12. Il delegato provvederà, preliminarmente alle operazioni di vendita:

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall' art. 498 c.p.c, il professionista ne informerà questo giudice;
- ad acquisire 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. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;

L'avviso di vendita senza incanto dovrà essere conforme al modello pubblicato sul sito del Tribunale e dovrà essere inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per gli adempimenti relativi alla pubblicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

13. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
14. pubblicazione sul quotidiano **Il Tirreno** nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, di un avviso, redatto in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

15. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul **sito Internet www.astegiudiziarie.it**, regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale, nonché sul sito **www.entietribunali.it messo a disposizione gratuitamente dal quotidiano Il Tirreno quale servizio accessorio alla pubblicità.**

Qualora l'immobile si presenti appetibile anche per soggetti residenti in zone geografiche diverse dal circondario del Tribunale, il professionista effettuerà la pubblicità anche su siti internet specializzati per le vendite immobiliari, quale ad es. aste.immobiliare.it, e richiederà la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e sul sito web del Tribunale www.tribunale.livorno.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Tali ulteriori forme di pubblicità saranno comunque eseguite qualora il valore di stima dell'immobile superi € 80.000,00 euro.

Per la richiesta di tale servizio il professionista prenderà contatto con la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita.

Il delegato potrà valutare la opportunità di far realizzare dal gestore della pubblicità una ripresa a **mezzo drone**, previa richiesto di preventivo ed autorizzazione del G.E., nelle ipotesi di vendita di complessi immobiliari di rilevante estensione, ovvero nei casi in cui la ripresa video dall'alto possa piu' efficacemente rappresentare il valore del bene e quindi renderlo piu' appetibile sul mercato.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ivi compresa la pubblicazione sul portale delle vendite telematiche, saranno eseguiti, mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., **almeno 70 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita secondo le **"Direttive per l'espletamento della pubblicità immobiliare"** pubblicate sul sito internet del Tribunale di Livorno. La predetta società, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, provvederà a curare tutte le attività necessarie per l'inserimento degli annunci e a curare, ove noti, la gestione degli esiti dell'asta e degli eventuali eventi significativi (quali sospensione, vendita cancellata, estinzione, ecc.), nonché, ove dovuto, il materiale pagamento sul portale dei servizi telematici del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002.

A tale fine il professionista metterà a disposizione della società la documentazione necessaria per effettuare la pubblicità, ivi compresa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, con congruo anticipo, e corrisponderà contestualmente alla richiesta di pubblicazione, i relativi costi attingendo alle somme giacenti sul conto della procedura, compreso il fondo spese messo a disposizione.

Il pagamento delle somme richieste per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) e delle somme per i servizi di pubblicità forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla stessa Società presso Intesa Sanpaolo (codice IBAN IT66J0616013902000000147C00) con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Livorno-EI-01-2016-L.1), laddove non sia capiente il fondo spese.

Si precisa che i costi per i servizi di pubblicità con virtual tour forniti da Aste Giudiziarie sono i seguenti:

per i lotti con valore di stima da € 80.000,00 e fino ad € 300.000,00:

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

€ 250,00 + iva

per i lotti con valore di stima tra € 300.000,01 ed € 500.000,00:

€ 400,00 + iva

per i lotti con valore di stima superiore ad € 500.000,00, nonché ubicati su isole minori o fuori circondario:

il delegato provvederà a richiedere alla società un preventivo.

In caso di **ammissione al gratuito patrocinio** il delegato trasmetterà contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

16. Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà dei servizi offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..
17. La vendita telematica sarà gestita direttamente dal professionista delegato operando presso il suo studio oppure presso i locali messi a disposizione dal gestore della vendita, il quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale, anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.
18. Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
19. Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

20. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.
21. L'offerta, a pena di 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.
22. 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).
23. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
24. 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.

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

25. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

26. All'offerta dovranno essere allegati:

a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c. 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d. 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;

e. 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;

f. 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. Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

g. nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla facoltà di presentare la domanda e di effettuare offerte in aumento;

h. 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.

27. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima.

28. Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

29. L'offerente dovrà nell'offerta telematica dovrà essere indicato il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione-

30. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia.

31. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
32. Tutte le informazioni di cui l'offerente necessita devono essere fornite dal professionista delegato, il quale non può limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. Compito del professionista delegato è di interloquire con i potenziali offerenti, capire le loro specifiche esigenze e, quindi, fornire in modo chiaro ed esauriente le informazioni di cui abbisognano. La violazione o elusione di questo obbligo sarà considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico e la cancellazione dall'elenco dei professionisti delegati, a norma dell'art. 179ter. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra professionista delegato e potenziale offerente avvengano via mail o chat.
33. Le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo devono invece essere fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica, che non può limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. La violazione o elusione di quest'obbligo sarà considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra gestore della vendita telematica e potenziale offerente avvengano via mail o chat.
34. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

35. All'udienza il professionista delegato:

a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati, effettuando una verifica del CRO o del TRN forniti;

c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

36. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

37. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.
38. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione**. Per tale ragione, non è necessario che il provvedimento sia a firma del giudice dell'esecuzione.
39. All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a **inviarlo per via telematica alla cancelleria**.
40. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
41. 'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all' acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo
42. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

43. in caso di richiesta ex art. 41 TU.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall' aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell' offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
44. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell' offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, entro 5 giorni dalla scadenza del termine per il versamento) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
45. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.
46. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
47. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

<u>In caso di offerta unica</u>

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile entro dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta secondo quanto previsto dal punto **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all' esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

48. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni;
49. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
50. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
51. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

52. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare 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 tale circostanza; 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, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall' art. 585 ultimo comma c.p.c, 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 ….. 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

53. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile. A tale fine il delegato acquisirà dall'esecutato la dichiarazione sull'opzione IVA prescelta, ove ne ricorra il caso, come da stampato disponibile sul sito del Tribunale.

54. Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

55. Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., provvederà ad evidenziare la circostanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla revoca dell'aggiudicazione. A tale riguardo, il prezzo potrà ritenersi ingiusto solo qualora: a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.

56. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, nei limiti previsti dalla delega.

57. La **vendita telematica mista può essere prevista solo in casi eccezionali, laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere che essa può favorire la presentazione di maggiori offerte.** Il professionista delegato rappresenterà al giudice i predetti elementi e il giudice dell'esecuzione stabilirà se autorizzare il ricorso alla vendita mista.

    In tal caso il professionista dovrà mettere a disposizione una sala nella quale poter garantire la presenza fisica degli offerenti e ove saranno predisposti strumenti informatici tali da consentire ai presenti di prendere immediata contezza dei rilanci effettuati in via telematica.

    Il professionista potrà anche utilizzare strutture messe a disposizione dal gestore della vendita telematica. Le offerte da parte delle persone che intendano presenziare fisicamente saranno presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste per le vendite non telematiche come sotto specificate, e la gara tra offerenti avverrà per rilanci operati in via telematica e personalmente dalle persone presenti nel luogo in cui avviene la vendita. Sarà onere del professionista provvedere ad inserire tempestivamente le offerte presentate fisicamente nel programma messo a disposizione dal gestore della vendita telematica, affinché siano visibili ai soggetti non presenti fisicamente in vista dei successivi rialzi.

    Le fasi successive all'aggiudicazione saranno regolate in termini conformi alle direttive per le vendite telematiche.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto nel caso di vendita mista o senza incanto;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all' aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m, 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c, (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 20 c.p.c, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo (ovvero, qualora ritenuto necessario, richiesta al g.e. di nomina di un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura). Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

- La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. A tale fine verrà acquisita dal professionista una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e trascrizioni.
- Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
  - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà (le spese per il rilascio di tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di € 250 onnicomprensivi);
  - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
  - originale del modello F23 relativo al pagamento delle imposte per il trasferimento;
  - le ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate.
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 30 c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata* "), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all' espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell' originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

- a trasmettere all' aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell' art. 504 c.p.c, e dell'art. 163 disp, att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m, 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell' aggiudicazione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita ulteriori esperimenti (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, previa riduzione del relativo prezzo base in misura concordata con i creditori precedente ed intervenuti, tenuto conto delle condizioni del mercato, nei limiti della metà rispetto all'ultimo incanto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp, att. c.p.c.; al momento della restituzione degli atti il delegato provvederà ad acquisire il parere dei creditori intervenuti e procedente circa l'opportunità di proseguire nelle vendite trasmettendolo unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- alla predisposizione della proposta di progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione - dal creditore procedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m, 15 ottobre 2015, n. 2272 , e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari. Il professionista delegato, entro il giorno successivo al versamento del saldo del prezzo, deve invitare i creditori a depositare le note di precisazione entro 15 giorni. Il professionista delegato, entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, deve depositare la proposta di progetto di distribuzione.
- Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma l, ultimo periodo, d.m, 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp, att. c.p.c.;

- Tale proposta di progetto di distribuzione sarà inviata telematicamente all'ufficio utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti;
- Il delegato provvederà quindi a fissare un'udienza davanti a sé convocando le parti affinché presentino le loro eventuali osservazioni. All'esito trasmetterà il verbale dell'udienza al Giudice, con specifica indicazione dei soggetti presenti, delle dichiarazioni dagli stessi rese e delle eventuali osservazioni pervenute per iscritto, e questo provvederà ad adottare i consequenziali provvedimenti.
- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni il professionista dovrà depositare la prova di aver effettuato i pagamenti;
- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni deve depositare la prova di aver effettuato i pagamenti
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale 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, utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti.

RENDE NOTO

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- 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;

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

- 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 e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
- le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall' art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall' art. 161 bis disp, att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

MANDA

la Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato e al custode e concede termine di 30 giorni da oggi al creditore procedente per la notifica della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'odierna udienza.

Si comunichi

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea

Livorno 3/11/2020

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Emilia Grassi

Firmato Da: GRASSI EMILIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d0cc2fff25de9b8218bf636a1b756ea