ORDINANZA INTEGRATIVA
DELLA FORMA DELLA VENDITA DA ANALOGICA A TELEMATICA

Il Giudice dell'esecuzione,
nella procedura esecutiva immobiliare N. 287 */ 2012* R.G.
Vista l'istanza del Professionista delegato;
ritenuto di dover adottare misure organizzative riguardanti le vendite forzate oggetto di delega e necessarie per evitare contatti ravvicinati tra le persone al fine di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, dovendosi quindi preferire alla vendita tradizionale analogica la vendita sincrona telematica (già in uso presso il Tribunale per le esecuzioni più recenti) che evita contatti ravvicinati tra gli offerenti; ritenuto che, pertanto, in applicazione dell'art. 569 c.p.c. debba disporsi che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche e, in immutabilità delle condizioni del sub-procedimento di vendita e di affidamento dei partecipanti su di esse (Cass. 24570/2018), la precedente ordinanza di vendita (con la quale sia stata disposta la vendita analogica) debba essere oggetto di specifica modifica, da comunicare alle parti, al custode e al professionista delegato, e soggetta alla pubblicità già disposta; ritenuto che non sia ostativa all'adozione di questo provvedimento la mancata instaurazione del contraddittorio poiché le parti hanno già avuto modo di esprimere le loro osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c., anche in considerazione dell'esigenza di assicurare la ragionevole durata del processo esecutivo (art. 111 Cost.) e comunque trattandosi di disposizioni che riguardano unicamente la particolare, con la vendita sincrona telematica ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32; ritenuto che, nel rispetto dei principi di fase applicativa della vendita (modalità e svolgimento della gara);

DISPONE

LA SOSTITUZIONE/INTEGRAZIONE dell'ordinanza di vendita (limitatamente alle disposizioni incompatibili con quelle qui fornite) con le disposizioni di seguito dettate

ORDINA

al Professionista delegato di provvedere a fissare nuovo avviso di vendita senza incanto dei beni come identificati nella relazione di stima dell'esperto (da intendersi qui integralmente richiamata), con modalità sincrona telematica ai sensi dell'art. 21 del D.M. Giustizia 26/2/2015, n. 32

DISPONE

- che il Professionista delegato provveda ad aprire entro 30 giorni il Conto Corrente bancario della procedura esecutiva, adottando per la scelta dell'istituto di credito un criterio di rotazione ed avendo cura di controllare che l'istituto prescelto non sia il creditore procedente nell'esecuzione la cui vendita viene delegata; gli Istituti di credito convenzionati sono i seguenti: Chianti Banca, Monte dei Paschi di Siena, Vival Banca. Si precisa che eventuali spese di gestione del conto (apertura, bonifici, chiusura) resteranno a carico della procedura.
- che il Professionista delegato provveda a richiedere al creditore procedente il versamento di un fondo spese pari ad euro 500,00 per ogni tentativo di vendita rimanente in relazione allo stato della procedura. - che, nell'avviso di vendita, ad integrazione di quanto già indicato nell'ordinanza di delega, dovrà essere evidenziato che:
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
- le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015;
- il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione;

Firmato Da: MAZZA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79320d9f320a9759e9d797f466835709

- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico); il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione della medesima obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Il professionista delegato provvederà ex art.161 ter disp.att. c.p.c. ad utilizzare a rotazione uno dei gestori indicati in delega (Astalegale.net spa, Astegiudiziarie inlinea spa, Notartel spa).

MODALITA' OPERATIVE DELLA VENDITA

Per garantire la privacy, sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti, analogamente occorrerà prestare attenzione ed oscurare targhe di autoveicoli, ove non abbia già provveduto in tal senso il CTU). Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione. II professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo individuando lo stesso in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro, e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione

Firmato Da: MAZZA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79320d9f320a9759e9d797f466835709

dell'aggiudicatario. II verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo ai fine della pronuncia di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio. Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita che tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore") laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

DISPONE

che, per quanto non modificato e non incompatibile con questa ordinanza, il delegato si attenga alle disposizioni già impartite con la precedente delega.

PROROGA

la delega di ulteriori mesi 18 con decorrenza dalla comunicazione della presente ordinanza.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato, al custode e alle parti.
Firenze li 18/05/2022

Il GE
Dr.ssa Giovanna Mazza

Firmato Da: MAZZA GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79320d9f320a9759e9d797f466835709