TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 361/2023

Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/06/2024

Alle ore 11:50 sono comparsi:

[redacted]

La parte procedente chiede la vendita del compendio pignorato.
Nessun altro è comparso.
Il procedente dà atto di aver depositato a pct:

- notifiche del decreto di fissazione odierna udienza alle parti;
- avviso ai creditori iscritti.

Il procedente chiede la vendita con l'applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice

Vista la richiesta di liquidazione presentata in data 25.3.2024 dall'Arch. Federico Davide ;
visto il d.m. 30.5.2002;
visto il *Manuale operativo delle esecuzioni immobiliari*;
ritenuta la completezza della perizia redatta;

LIQUIDA

A TITOLO DI COMPENSO INIZIALE

in favore del suddetto professionista stimatore le seguenti somme:

per spese forfettarie	€ 300,00
per spese vive documentate	€ 135,90
per onorari art. 12 cit.	€ 600,00

Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come normativamente previsto.
A carico del creditore procedente o dell'ipotecario in primo grado anche quando non procedente.
RISERVA alla fase successiva alla vendita la determinazione in concreto del compenso dovuto ex art. 13, comma 1, d.m. cit. che fin da ora si individua nella misura massima indicata dalla norma sul valore di aggiudicazione.
Precisa che in caso di mancata vendita il compenso ex art. 13 D.M. cit. sarà liquidato nei termini indicati dal suddetto *Manuale*.

*****

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;
rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569, primo comma, c.p.c.;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 591-BIS C.P.C.
con applicazione dell'art. 41 TUB se richiesto a verbale

il dott./la dott.ssa, avvocato, commercialista, notaio in Pavia, Voghera, Vigevano:

dott. Fabio Braghieri

DELEGA

ASTALEGALE.NET S.P.A.

di seguito indicato come "Gestore della pubblicità"

quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità prevista
sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari sotto indicati
(*il gestore è conseguentemente tenuto a effettuare il pagamento del contributo previsto tramite la provvista ricevuta dal Professionista delegato*)

DELEGA

ABILIO S.P.A.

quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato

di seguito indicato come "Gestore della vendita"

Autorizza la Cancelleria ad inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

*****

Rilevato che il creditore procedente/ipotecario di primo grado ha oggi esibito *assegno circolare intestato alla procedura esecutiva,*
dispone che lo stesso venga consegnato al nominato professionista delegato, il quale resta sin d'ora autorizzato a porlo all'incasso mediante versamento su conto corrente bancario intestato alla procedura. Detto conto sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica.
Il Delegato potrà operare sul predetto conto con ogni modalità, anche *home banking* dispositiva.

Dall'importo come sopra determinato, il professionista delegato provvederà a corrispondere:

- *al Gestore della pubblicità quanto necessario per essa;*
- *al Gestore della vendita telematica quanto necessario per i relativi adempimenti;*
- *al Custode giudiziario quanto liquidato quale fondo spese nel decreto di fissazione della presente udienza;*
- *all'Esperto stimatore € 900,00 oltre oneri ed anticipazioni (o il diverso importo sopra liquidato), quale liquidazione ex art. 12 DM 30.5.2002 e spese forfetariamente determinate;*

Sarà infine autorizzato a prelevare in suo favore, al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita, un fondo spese pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge.

Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il G.E. provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Qualora l'importo come sopra determinato non sia sufficiente a coprire integralmente tutte le spese ed anticipazioni sopra indicate, provvederà ad imputare, preliminarmente, il fondo alle spese di pubblicità, poi al compenso del perito ed infine al proprio fondo spese, richiedendo al creditore procedente l'integrazione.
Tale integrazione dovrà essere versata sul conto intestato alla procedura entro trenta giorni dalla semplice richiesta del Professionista.

Si ricorda al Professionista l'importanza di verificare il rispetto dei tempi di versamento del fondo spese anche ai fini della possibile responsabilità ex Legge n. 89/2001.

*****

Il delegato prende visione del fascicolo telematico.

- Procede con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).
- Procede a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra.
- Deposita entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.
- Salvo diversa determinazione del G.E., individua il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore) e arrotondando il prezzo base d'asta all'euro superiore o inferiore in caso di valore con decimali.
  Il professionista delegato redige un unico atto (avviso di vendita *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

Il Delegato:

- verifica se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
- stabilisce il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
- stabilisce il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

Il delegato prevede altresì quanto segue:

1. per chi usufruisce della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che devono essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) deve essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
2. per chi usufruisce della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita adottato dall'ufficio anche per quanto riguarda la cauzione.

- Stabilisce il modo ed indica in 120 giorni NON PROROGABILI il termine per il versamento del prezzo (e imposte dovute) da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta (**detto temine dovrà essere opportunamente ridotto dal Professionista delegato, onde evitare la sua scadenza tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate**); nei casi in cui il G.E. ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario versa in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese di procedura, provvede a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 10 giorni);
- redige un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio, avendo cura di precisare che L'IMMOBILE VERRÀ VENDUTO OCCUPATO se abitato dal debitore e che in tal caso l'aggiudicatario può chiedere, con istanza scritta indirizzata al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista medesimo, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà a richiedere al Gestore l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sotto indicati.

Il Gestore della pubblicità EFFETTUA DIRETTAMENTE la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale/sui portali dedicati alla pubblicità messi a disposizione da detto Gestore, sul sito internet del Tribunale di Pavia e, nella medesima data, effettua la pubblicazione su:

- *La Provincia Pavese* nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili) sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Immobiliare.it* sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Entietribunali.it* sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- *Newspaper Aste* (o giornale telematico o cartaceo equivalente usualmente impiegato dal Gestore).

Sul sito internet del Tribunale di Pavia devono essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori. Il delegato provvede a comunicare l'esito della vendita al Gestore della vendita;

Il Delegato deve specificare, nell'avviso di vendita:

1. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
2. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
3. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono.

   Esamina le offerte nel giorno sopra indicato procedendo secondo le seguenti direttive:

   sono dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto;

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita):

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad ¼ del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.

Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.

Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.

Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di un quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

In altri termini, ogni volta che non venga raggiunto il prezzo base d'asta, ma l'offerta migliore sia inferiore fino ad un quarto dello stesso, il Professionista delegato non può aggiudicare il bene se ritiene di poter conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita ovvero in presenza di istanza di assegnazione da parte del creditore.

Il Professionista delegato redige il verbale relativo alle suddette operazioni.

A. In tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex* artt. 588 e 589 c.p.c., provvede a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra;
B. relaziona, con atto telematico (v. modello standard) da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30 giorni dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvede con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimette il fascicolo al G.E. per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;
C. il delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
D. il delegato provvede a predisporre il decreto di trasferimento senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procede a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvede poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che deposita come da successiva lettera);
E. predisposta la bozza di decreto il delegato la deposita telematicamente, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia delle visure catastali ventennali e delle ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate almeno al giorno precedente il deposito della bozza; nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, il Professionista delegato deve predisporre, unitamente alla bozza di decreto ma con atto separato, la bozza di ordine di liberazione secondo il modello fornito dall'ufficio con esatta indicazione dell'indirizzo del bene;
F. entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato esegue le formalità di cui all'art. 591-*bis*, comma 2 n. 11, c.p.c. invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro 45 giorni;

G. il delegato provvede a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

H. salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predispone il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato della propria nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato deposita tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei); nel caso in cui l'aggiudicatario ha chiesto la liberazione dell'immobile a cura del custode ai sensi dell'art. 560, co. 6, ottavo periodo, c.p.c., la bozza di progetto di distribuzione è depositata solo al momento della completa attuazione della liberazione e indicazione delle spese da parte del custode;

I. il delegato provvede al pagamento delle singole quote (autorizzato anche in modalità *home banking* dispositiva) solo dopo che il giudice ha dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti nei termini indicati nell'ordinanza di approvazione del progetto;

J. spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario, al quale può addebitare il relativo costo.

I termini assegnati al Professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Invita il Professionista delegato a formulare tempestiva e motivata istanza di proroga laddove fosse nell'impossibilità di rispettare i termini indicati nella presente delega.

A cura del delegato la presente ordinanza deve essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, decorso il termine di venti giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, deposita entro i dieci giorni successivi un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, impiegando il modello standard fornito dalla Sezione e allegando idonea documentazione bancaria dalla quale si evincano tutti i beneficiari dei pagamenti, compreso il beneficiario del pagamento eseguito contestualmente all'estinzione del conto.

Si comunichi al Professionista nominato, agli altri ausiliari e alle parti costituite.

Il Giudice dell'esecuzione
Francesco Rocca