



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI CONFERMA DELLA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE (vendita telematica)

- artt. 569 e 591 bis c.p.c. –

Il giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 1785/2016 R.G.Es.;
Letta l'istanza sollecitatoria del creditore procedente;
ritenuto che è opportuno procedere alla ripresa delle attività liquidatorie in data successiva all'1 gennaio 2021, astante la sospensione ex art. 54 rer d.l. n. 18/2020; che va confermato il professionista già nominato;
visti gli artt. 569, co. 3 e 5, 591 bis, 559, co. 4, 560, ult. co., e 499, co. 5, c.p.c.;

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio pignorato, meglio identificato e descritto nella relazione di stima depositata in atti, non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con intanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima;

visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che non vi sono motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche,

ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:

[] **vendita sincrona mista** (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita).

CONFERMA

la delega all'avv. Maria Rosaria Elia

NOMINA GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

EDICOM SERVIZI –EDISERVICE s.r.l.

in base all'offerta economica depositata presso la Corte di Appello di Messina;

DISPONE

che la delega abbia **durata sino al 31 dicembre 2021**;

che nel corso del suddetto periodo **vengano effettuati almeno tre tentativi di vendita ex art. 591 c.p.c.**, salvo diversa determinazione del giudice stesso;

CONFERISCE

al delegato i seguenti compiti:

- 1) fissare il **prezzo base della vendita**, riducendo del 20% il valore dell'ultima gara;
- 2) indicare l'**offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto** (e, quindi, al 75 % del prezzo base stesso);
- 3) fissare l'**offerta minima in aumento in caso di gara**, di norma nell'ambito del range tra il 2 % ed il 5 % del prezzo base;
- 4) predisporre l'**avviso di vendita** di cui all'art. 570 c.p.c. (da pubblicizzare come segue), nel quale dovranno essere indicati:
 - la **natura e la descrizione sommaria dell'immobile**, il comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
 - il **prezzo base e l'offerta minima** (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che 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;
 - i **siti internet** sui quali è pubblicata la relazione di stima;
 - il **nominativo e il recapito telefonico del custode** nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertenza che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.
 - la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;
 - l'**esistenza di formalità** (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- **le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita;**
- la data entro cui potranno essere presentate le offerte e le modalità telematiche o cartacee (se vendita sincrona mista) di presentazione;
- in caso di vendita sincrona mista: il luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliono partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- le stesse offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, del **tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto)** 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 gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).
- la **cauzione, pari al 10 % del prezzo offerto**, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero su quello del gestore della vendita (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- 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.
- A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

CONFERISCE

Altresì al delegato i seguenti compiti:

- 5) fissare il termine non superiore a novanta giorni entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

- 6) in caso di vendita sincrona mista: fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, **la data e l'ora per 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.**, con l'avvertenza che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:
 - a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 - b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
 - c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- 7) redigere il **verbale delle operazioni di vendita**, da depositare nel fascicolo d'ufficio;
- 8) effettuare gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- 9) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 10) provvedere al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
- 11) provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

Qualora la vendita sia stata infruttuosa, il delegato provvederà:

- 12) a fissare la **nuova vendita** e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., valutando l'opportunità o meno della **riduzione del prezzo base** nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello del precedente tentativo di vendita;
- 13) a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
- 14) a riferire al giudice qualora si profili l'**antieconomicità della vendita** ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro (esclusi i box); la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.

In caso di **vendita fatta in più volte o in più lotti**,

- 15) il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, co. 1, disp. Att. c.p.c.).

In caso di vendita fruttuosa, il delegato provvederà:

- 16) a comunicare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'avvenuta aggiudicazione, evidenziando che si è verificata la condizione ex art. 560, co. 3, c.p.c. per l'obbligatoria emissione dell'ordine di liberazione del bene aggiudicato, ove non disposta in precedenza;
- 17) a versare sul conto corrente della procedura eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico;
- 18) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art 508 c.p.c.;
- 19) a **predisporre la bozza di decreto di trasferimento**, da depositare in formato word nel fascicolo telematico all'attenzione del giudice dell'esecuzione; al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.
- 20) ad eseguire le **formalità** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato-custode dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
- 21) a **formare il progetto di distribuzione** nel rispetto delle cause legittime di prelazione e dell'ordine legale delle stesse ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la **nota di precisazione del credito**, contenente:

- a. l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;

b. la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria

c. le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale eventualmente richiesto. Ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omesso di provvedere, il professionista delegato invierà formale diffida, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento della medesima il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento.

Si specifica inoltre che il compenso dovuto al difensore del creditore procedente sarà liquidato con riferimento ai valori medi della tariffa, mentre quello del creditore intervenuto sarà liquidato con riferimento ai valori minimi.

In corso di procedura il delegato provvederà a predisporre **piani di riparto parziale** entro trenta giorni dal versamento del prezzo (con accantonamento di idonea somma in vista delle successive spese di procedura), salvo che il giudice, su sua istanza, non autorizzi di non procedervi per esigenze di economia processuale, laddove la somma ripartibile sia di non apprezzabile entità, tenuto conto anche delle ragioni creditorie (nella valutazione delle quali rileverà non solo l'importo del credito ma anche la sua causa, in guisa che, ad esempio, un credito di natura alimentare andrà valutato in modo diverso rispetto ad un credito di altra natura).

c) Obblighi informativi del delegato.

In ogni caso, il delegato è tenuto a depositare:

- a) entro tre mesi dal conferimento dell'incarico il **rapporto iniziale dell'attività svolta**;
- b) i **rapporti riepilogativi periodici** conseguenti a ciascun tentativo di vendita e in ogni caso almeno un rapporto semestrale;
- c) il **rapporto finale** di cui al comma 9-sexies dell'art. 16-bis del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

- a) Che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
- b) Che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
- c) Che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
- d) Che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
- e) Che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
- f) Che sono stati esattamente individuati i comproprietari;

- g) Che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
- h) la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.p.c.;
- i) che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

d) In ordine alla pubblicità della vendita.

Il delegato darà pubblica notizia della vendita con l'ausilio della **stessa società nominata quale gestore della vendita telematica** mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto

1. sul **quotidiano Gazzetta del Sud**, secondo le convenzioni in atto con il Tribunale;
2. sul **sito internet www.tempostretto.it ovvero www.normanno.it a scelta del delegato**;
3. sui **siti internet della società incaricata degli adempimenti pubblicitari** (ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito)
4. Sul **Portale delle vendite pubbliche**, a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. (si ricordi 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);

Il delegato

- Provvederà ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).
- Trasmetterà copia dell'avviso di vendita al Giudice dell'esecuzione e lo notificherà al debitore esecutato ed alle parti.

f) In caso di credito fondiario.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell' art. 576, comma 1, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dall'aggiudicazione a comunicazione del decreto di cui all'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

Unitamente al decreto dovrà essere altresì comunicata nota analitica dell'importo da versare all'istituto di credito; - in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma I, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Il giudice

DISPONE

Che il delegato comunichi immediatamente al creditore precedente presente ordinanza, invitandolo a **versargli entro trenta giorni la somma di € (100,00 x n. _____ lotti =) _____ anticipata per tre cicli di vendita**, per un totale di € _____ a titolo di **fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche;**

DISPONE

che, in caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura (ed eventualmente di estinzione ex art. 631 bis c.p.c.).

ASSEGNA

ASSEGNA

Al delegato la somma ulteriore di € 1.000,00, oltre accessori, a titolo di ulteriore acconto su compensi spettanti che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.) del creditore che ha formulato istanza di vendita;

PRECISA

Sin d'ora che il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode verranno liquidati sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 del DM 15.10.2015, N. 227 e dal DM 15.5.2009 n. 80, sia per la quota parte gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, DM 227/2015.

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato, al custode (ove non coincidente con il professionista delegato) e al creditore procedente;

che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della sua comunicazione, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, al debitore, nonché ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 09/12/2020

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Minutoli

Allegato A:

Contenuto dell'offerta cartacea per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 175/2016 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv./notaio Nome professionista**", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dall'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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Allegato B:

Obblighi dichiarativi

Il professionista delegato e custode giudiziario, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico, è tenuto a dichiarare:

- nella consapevolezza circa la responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica ed organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, ovvero mediante un delegato eventualmente anche comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Contenuto della relazione di primo accesso (da trasmettere al Giudice)

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo *pec*, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore ex art. 68 c.p.c.;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);

- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato; verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, il custode proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovranno essere allegati il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

Visite degli immobili

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

Il custode dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, la visita dei beni in vendita, accompagnandoli di persona (ovvero a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* purché senza aggravio di spese per la procedura) in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite degli immobili dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare pertanto possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura vendita; allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura vendita.

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 il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, precisando in particolare che l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che andrà depositata in busta chiusa nel luogo stabilito in seno all'avviso di vendita entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto (ove disposta) sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere eventualmente richiesto un mutuo.