



TRIBUNALE DI PALMI
Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del 11/09/2019 sono comparsi:

per il creditore procedente l'avv. Ruggiero Santina in delega dell'avv. Lombardini;
il custode ed il CTU.

Il procuratore del creditore procedente chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
- ritenuto, che appare in contrasto con l'interesse dei creditori disporre che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara ed il pagamento del saldo prezzo avvenga con modalità telematiche in quanto ciò provocherebbe una riduzione della platea dei potenziali acquirenti;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

DELEGA l'avv. Valeria Condò

Per il compimento delle operazioni di vendita e conferma la nomina a custode ai sensi dell'art. 559 c.p.c. in sostituzione del debitore.

Dispone acconto per le spese pari ad € 600,00 a carico del creditore procedente per consentire la pubblicazione obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp att. c.p.c., a cura del professionista delegato da corrispondersi entro 30 giorni dalla richiesta del delegato;

dispone ulteriore acconto sui compensi spettanti al professionista pari ad euro 600,00 oltre accessori a carico del creditore procedente che il delegato è autorizzato a prelevare immediatamente dal libretto o conto corrente aperto;

il delegato - decorsi trenta giorni dalla richiesta del fondo spese al creditore procedente - in mancanza di effettiva corresponsione della somma è tenuto a comunicarlo via p.e. c. con estrema urgenza a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura.

Si precisa che la somma attribuita per le spese è finalizzata alla sola pubblicazione sul portale delle



vendite pubbliche, mentre la pubblicazione sul quotidiano e sui siti internet continuerà ad essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente come per prassi dell'Ufficio

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: prezzo indicato in perizia o prezzo base indicato nell'ultima ordinanza in caso di vendite già effettuate dinanzi al G.E.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della 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;
- 3) ad aprire un libretto o conto corrente vincolato alla procedura presso istituto di credito scelto dal delegato su cui depositare gli assegni circolari vincolati alla procedura, autorizzando il delegato a movimentare detto libretto/conto corrente per effettuare gli incombeni delegati, anche tramite home banking, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, con possibilità di procedere all'estinzione;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui in seguito impartite depositando una copia nel fascicolo informatico e comunicandolo alle parti a mezzo p.e.c. ed al debitore mediante deposito in cancelleria in caso di mancata elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c.;
- 5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il Tribunale di Palmi, via Roma, aula Falcone;
- 7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di delega, depositando prova dell'avvenuta pubblicità nel fascicolo informatico), previo pagamento delle relative spese da parte del creditore procedente; il delegato è tenuto ad informare immediatamente il G.E. circa il mancato pagamento da parte del creditore delle spese necessarie per effettuare la pubblicità o comunque del rifiuto della società che cura la pubblicità per pregresse fatture insolute;
- 8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti in Cancelleria, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di



assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperienza di vendita per cui è presentata;

12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le 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, 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 legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);

15) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso mediante assegno circolare o bonifico;

18) a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza e incameramento cauzione) che rimangono prerogativa del giudice;

19) 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 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

20) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, 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 versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nel caso di trasferimento di beni culturali;

22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché verifica degli identificativi catastali aggiornati), trasmettendolo, unitamente alla documentazione catastale e ipotecaria aggiornata, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

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 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 (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

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 dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale (ad esempio richiesta di agevolazione per l'acquisto della prima casa), unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
 - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento, che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 23) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° 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 formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà richiesto dal professionista delegato alla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;
 - 24) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, senza necessità di ulteriore autorizzazione, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
 - 25) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso rispetto al delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
 - 26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
 - 27) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
 - 28) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
 - 29) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo p.e.c.;
 - 30) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
 - 31) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base fissato (o inferiore fino a $\frac{1}{4}$) e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo prezzo di vendita;
 - 32) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
 - 33) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo p.e.c.;



- 34) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;
- 35) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che nella qualità di delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso, una prima relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento di delega e poi, successivamente, ogni sei mesi; una relazione finale andrà depositata, ai sensi dell'art. 9 sexies D.L. n. 59/2016, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del Piano di riparto (si veda il punto n. 42); il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato nel rispetto dei termini sopra indicati; il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno, fatto salvo il periodo di sospensione feriale; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 36) a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'ultimo lotto ai creditori la nota di precisazione del credito con l'indicazione delle spese sostenute, assegnando loro il termine di novanta giorni per il deposito, avvertendoli che in caso di mancato deposito il Piano di riparto verrà redatto sulla base degli atti di causa, chiedendo, nel termine di 20 giorni dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a carico della procedura esecutiva e dell'ultimo aggiudicatario al giudice dell'esecuzione (le competenze a carico degli altri aggiudicatari vengono generalmente liquidate subito dopo l'emissione del relativo decreto di trasferimento senza attendere il riparto finale) avvertendo il CTU dell'imminente chiusura della procedura al fine di consentire allo stesso di richiedere la liquidazione finale, se spettante (il delegato deve depositare unitamente alla relazione finale prova della comunicazione al CTU);
- 37) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto progetto in cancelleria in via telematica anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento e ciò anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tale evenienza (mancato deposito di note aggiornate) il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati,
- 38) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé presso il Tribunale di Palmi, via Roma aula Falcone, decorsi 30 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione;
- 39) a notificare ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione avanti a sé;
- 40) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
- 41) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto senza necessità di ulteriori autorizzazioni;
- 42) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del piano di riparto allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti nonché copia delle fatture emesse chiedendo che il giudice provveda ad emettere provvedimento di estinzione della procedura che la Cancelleria notificherà alle parti costituite;
- 43) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione fissando udienza avanti al G.E. il mercoledì di due settimane successive alla data



prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione alle ore 12,00; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni; nel caso di contestazioni, in base al presente provvedimento, le parti si ritengono informate dell'udienza così come sopra fissata.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il Tribunale di Palmi, via Roma, aula Falcone secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001. Per i terreni va indicata la destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c.

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. Nell'avviso vanno indicati eventuali vincoli se sussistenti per l'aggiudicatario (domande giudiziali trascritte anteriormente al pignoramento, assegnazioni della casa familiare o locazioni opponibili).

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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime iva, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento;

E) entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palmi, sito in via Roma, le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente



precedente;

F) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palmi, una busta chiusa che non deve recare all'esterno alcuna indicazione tranne il nome di chi deposita la busta (soggetto che verrà identificato dal Cancelliere), il nome del professionista delegato e la data di udienza) la busta chiusa deve contenere all'interno:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva indicando il n. R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, la fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del bene per il quale si formula l'offerta; il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA dell'offerente; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta in nome o per conto di terzi dovrà essere depositata procura notarile, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, (mentre non è valida l'autentica della sottoscrizione dell'avvocato non trattandosi di atto processuale). Nel caso di offerta presentata da un legale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni con deposito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata con data anteriore all'udienza di vendita.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Palmi ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione nella misura o con le modalità sopra indicate, se non viene specificato il bene o indicato il prezzo offerto.

H) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni o assenza delle parti, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha versato la cauzione più alta ed a parità di cauzioni all'offerente che ha indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine indicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta in Cancelleria. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili



stimati fino a € 13.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 200.000,00; € 1.800,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 400.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 400.000,01 a € 600.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati da € 600.000,01 a € 800.000,00; € 8.000,00 per immobili stimati ad un valore superiori ad € 800.000. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

I) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente/libretto della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine massimo per il deposito dall'aggiudicazione è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Nel caso di creditore fondiario nell'avviso va specificato che successivamente all'aggiudicazione provvisoria il delegato, se richiesto dal creditore fondiario, quantificherà, (dopo aver effettuato i conteggi) la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

J) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

PUBBLICITÀ **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE** **DISPONE**

1) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. a cura del professionista delegato dell'avviso di vendita di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c.;

2) pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a) numero di ruolo della procedura;
- b) nome del Giudice dell'esecuzione;
- c) nome del professionista delegato;
- d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i) condizione (libero, occupato da terzi con contratto opponibile). Si precisa che nel caso di occupazione non opponibile alla procedura dovrà essere utilizzata la dicitura "*libero per la procedura*"



- j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
- k) termine per la presentazione delle offerte:
- l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- m) orario di apertura delle buste;
- n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (professionista delegato con indicazione del numero di telefono - Sito internet www.asteannunci.it);

3) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'avviso di vendita e della relazione di stima;

4) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2), 3) e 4) dovranno essere svolti a cura del professionista delegato / custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomsrl.it

Autorizza il creditore procedente ed i creditori intervenuti ad effettuare pubblicità ulteriori, rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'art. 173 ter disp att. c.p.c., nel rispetto della normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008)

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Mario Cecchini

Palmi, 11/09/2019

