

reg 168/1/2009

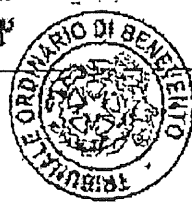
In ragione della unione del Notaio di Gerardo Santomauro, quale ausiliario nella procedura in epigrafe, si provvede alla sua sostituzione con il Notaio di Raffaele Dell'Umere, professionista delegato, con studio in San Giorgio Del Sannio alla via A. De Gasperi n. 44 al quale dovrà essere comunicata l'ordinanza del 10/2/2021 autorizzandolo a rinunciare il fascicolo principale reg 168/2009 e al ritiro della produzione cartacea e a rinunciare i fascicoli presso

la cancelleria esecuzione immobiliare relativi al presente giudizio reg. imm 19/2004 e 13/2004. Si invita al nuovo delegato a comunicare la sua disponibilità all'incarico come di decreto del 10/2/2021. Si manda alla cancelleria di comunicare alle parti e al nuovo delegato BN 17/2/2021

PER RITIRO
FASCICOLO
ORIGINALE N.
19/2004 EX AI

19.2.2021 BN
[Signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
17 FEB 2021
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIA
Marta Baticella



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Benevento, 19 FEB 2021
L'Assistente Giudiziario

Tribunale di Benevento

Rg 168-1/2009

Lette le istanze di parte attorea

Rilevata la fondatezza dell'istanza di correzione la quale fa rilevare che effettivamente il codice fiscale della sig. è

in luogo di quello errato

riportato nella sentenza

PQM

Dispone preliminarmente la correzione della sentenza n. 128/2019 di questo Tribunale il dove viene indicato erroneamente quale codice fiscale del sig.

in luogo di quello corretto ragion per cui in futuro dovrà leggersi quest'ultimo come codice fiscale della predetta parte convenuta. Manda alla cancelleria per gli opportuni provvedimenti

Nel merito e prosiegua del giudizio nomina quale professionista delegato il Notaio dr. Gerardo Santomauro in Benevento alla via Torre della Catena 64/A al compimento delle operazioni di vendita

DISPONE

che il professionista delegato entro il termine di 5 giorni dalla comunicazione della nomina apra presso istituto di credito di propria fiducia un c/c (con anche operatività on line, cd. home banking e senza vincolo all'autorizzazione del GE) intestato a "Trib. Benevento già Ariano Irpino- Proc. n. 19/2004 R.G.E.I(+cognome del delegato), con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata.

--Comunichi, nello stesso termine, al creditore procedente via PEC e con ogni altro mezzo utile ad assicurare la più rapida conoscenza, la sua nomina e --allegando la presente ordinanza-- lo inviti a versare

sul conto corrente acceso, tramite bonifico bancario o assegno consegnato al delegato (con indicazione espressa delle modalità di versamento), l'ammontare così determinato:--

-- € 3.500 in caso di unico lotto in vendita;

-- € 4.000 in caso di due lotti in vendita;-

- € 4.500 in caso di tre lotti;

-€ 5.000 in ipotesi di 4 lotti

Quale copertura delle seguenti spese:

- € 700 oltre oneri di legge quale anticipo sui compensi del delegato, il quale è autorizzato al prelievo dell'importo dal conto, che dovrà successivamente essere documentato in sede di richiesta di liquidazione del compenso
- € 2.000 funzionali a garantire un ciclo di vendita di 4 esperimenti di vendita senza interruzioni.

Il professionista delegato dovrà infatti effettuare tali tentativi senza interruzioni assicurando la continuità della pubblicità. Eventuali inadempienze del delegato consistenti nella mancata redazione degli avvisi di vendita per tentativi previamente disposti dal Giudice con la presente ordinanza e per i quali è presente liquidità sul conto verranno segnalati al Giudice dal creditore procedente e potranno essere oggetto di revoca del delegato I 2.000 € servono a coprire le spese del servizio proposto da società di servizio di pubblicità e vendita per 4 esperimenti -€ 420 per lotto quale fondo per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e per gli oneri connessi;

Depositi, sempre nel termine di 5 giorni (dal ricevimento della comunicazione della nomina, o dall'udienza se essa è avvenuta in udienza e in sua presenza), formale istanza di accettazione della carica allegando alla stessa copia del contratto di conto corrente intestato alla procedura e acceso secondo le indicazioni sopra riportate nonché copia della comunicazione inviata al creditore procedente per il versamento del fondo spese.

L'importo del fondo spese potrà essere successivamente aumentato di € 600 qualora il delegato dovesse segnalare l'opportunità che venga disposta anche la pubblicità tramite quotidiani. Le somme sopra richiamate e richieste dal delegato al creditore procedente dovranno essere corrisposte da quest'ultimo al delegato entro 30 giorni dalla sua richiesta. In caso di mancato versamento il delegato dovrà inviare un sollecito assegnando un ulteriore e perentorio termine di 15 giorni per il

versamento del fondo spese decorso il quale non sarà più possibile accettare il versamento.

Nell'ipotesi in cui vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e il precedente non corrisponda il fondo spese nel termine suddetto, il professionista delegato richiederà il pagamento di detto fondo ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, affinché possano surrogarsi (in solido) al precedente nelle attività di impulso dell'esecuzione, inviando loro specifica richiesta, assegnando loro termine di 25 giorni per provvedere al versamento e specificando espressamente le modalità di versamento.

A ciascuno creditore munito di titolo esecutivo sarà inviata richiesta del pagamento dell'intero fondo spese e sarà cura del delegato provvedere ai rimborsi pro quota qualora più creditori adempiano al versamento richiesto.

Diversamente troverà applicazione il disposto di cui all'art. 631 bis c.p.c. qualora il professionista delegato non potrà provvedere ad effettuare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche entro 90 giorni dalla comunicazione al creditore precedente. In ogni caso, anche qualora venga versato nei termini solo l'importo funzionale alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ma non il restante ammontare sopra richiamato per provvedere alla pubblicità e al complesso delle operazioni di vendita-, il professionista delegato provvederà senz'altro ad apposita informativa al G.E. in ordine all'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione, salvo sussistano eccezionali ragioni di scusabilità documentate al delegato e che devono essere oggetto di previa valutazione e parere da parte del medesimo. In tutti gli altri casi il mancato versamento entro i detti termini da parte di alcuno dei creditori comporterà per il professionista delegato la richiesta di valutazione al G. (con denominazione del file "determinazioni per improcedibilità procedura per mancato versamento fondo iniziale", al fine di consentire al G una più rapida individuazione della questione senza dover aprire l'istanza), il quale potrà determinare anche l'improcedibilità della procedura.

In ogni ipotesi in cui il creditore tenuto al pagamento non ottemperi, il professionista delegato notificherà il Giudice con breve nota; trovano applicazione medesime disposizioni e gli stessi termini previsti a carico del creditore precedente, fatta eccezione per la decorrenza di essi, che tenga conto dei 30 giorni aggiuntivi concessi al creditore intervenuto, come sopra evidenziato.

ONERA

il professionista delegato, in caso di esaurimento del fondo spese, a provvedere a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 30 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al

fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

PONE

gli oneri economici necessari alla ulteriore pubblicità ed alle ulteriori spese di procedura, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della stessa, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme --tramite fondo intestato alla procedura-- agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata l'eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

RICORDA

che ogni tipo di comportamento non collaborativo da parte dei creditori, e tale da arrecare danno allo svolgimento celere della procedura, qualora segnalato dal professionista delegato sarà oggetto di valutazione da parte del G. anche in ordine alla valutazione della presenza di presupposti da cui desumere l'eventuale assenza de facto di volontà alla prosecuzione della procedura esecutiva ex artt. 629 e 630 c.p.c.

ORDINA

al custode --qualora sia già nominato, o diversamente alla cancelleria-- di trasmettere copia del presente provvedimento al delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica; il professionista delegato a sua volta provvederà in ogni caso entro 7 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail

PRECISA

che la rinuncia del delegato non specificamente giustificata con documentazione scritta verrà valutata dal Giudice come mancanza di interesse a rivestire l'incarico di professionista delegato per altri incarichi futuri

FISSA

Innanzitutto al delegato la vendita con modalità sincrona mista del/i seguente/i compendio/i pignorato/i 4 lotti meglio specificati con la lettera e numero D2), D3), D4) e D5), come da relazione peritale del CTU ing Paquale Vitulano, che costituirà parte integrale della presente ordinanza

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta) quella indicata dal predetto CTU ing Pasquale Vitulano nella relazione peritale

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 24 mesi dal versamento del fondo spese, nonostante l'espletamento di quattro successive tornate di vendite sincrone miste a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, 2° co., primo periodo, c.p.c.; in caso di vendita,

il professionista Delegato trasmetta a questo giudice il fascicolo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione; -

---DISPOSIZIONI SULLA FASE ANTECEDENTE ALLA VENDITA E CONTENUTO MINIMO DELL'AVVISO DI VENDITA-

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 ipocatastale e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto nominato 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 loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;
- 3) ad aprire, nei 7 giorni successivi la nomina, un conto corrente intestato alla procedura qualora non sia già stato aperto dallo stesso in qualità di custode e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e delle istruzioni qui di seguito impartite e a fissare il primo esperimento di vendita in un lasso di tempo non superiore a 160 giorni (e non inferiore a 120 giorni) dal pagamento da parte del creditore procedente dell'anticipo disposto, possibilmente nel giorno successivo alla scadenza dei termini per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati (da individuare tra i 120 e i 150 giorni) e:-- prendendo a base il valore dell'immobile, come determinato nel più recente avviso di vendita o, se si tratta di prima vendita, come determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto;-- individuando l'importo dell'offerta minima nel 75% del predetto valore; -- comunicando l'avviso di vendita ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
- 5) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato -- senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione -- a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti (così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta) dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi. Nel caso in cui il creditore procedente sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori

Il professionista delegato dovrà garantire una corretta pubblicità legale delle vendite giudiziarie del Tribunale così come un efficiente avvio delle Aste Telematiche, l'utilizzo di sala d'aste anche presso il suo studio, oppure in mancanza messe a disposizione dal Tribunale, con adeguato supporto al delegato, supporto all'utenza, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni ed è stata ritenuta essere, in funzione anche alla qualità dei servizi, l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti.

È fatta salva la possibilità per il delegato di individuare società diverse – anche IVG – da quella autorizzata nella presente ordinanza, qualora le stesse consentano di offrire a parità di condizioni, economiche e di supporto al professionista, un servizio sensibilmente migliore e più conveniente per la procedura. Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti; Il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.

Prima di procedere alla fissazione delle vendite il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015; Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: nel suo studio oppure, previa istanza al Presidente del Tribunale, in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Benevento

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita. In particolare, per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica, sarà cura del professionista delegato dare atto ed avvisare che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:-- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in

alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";-- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. -- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.-trattarsi esclusivamente--ai sensi dell'art. 571 c.p.c.-- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.Inoltre il professionista delegato avviserà: -- gli offerenti con modalità telematiche che le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett.
- n) del presente provvedimento e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di

partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita; d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri:

(I) dell'entità del prezzo,

(II) dell'ammontare delle cauzioni prestata,

(III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma

dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. f) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari, detratte solo le spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme sono state prelevate. g) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:-- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;-- e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria; h) se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo, con le seguenti modalità:

I. [2° esperimento di vendita] in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto:

- a. determinando il prezzo--base in misura inferiore di un quinto (1/5);
- b. 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;
- c. fissando un nuovo termine non inferiore a 120 giorni e non superiore a 150 giorni dal precedente esperimento per consentire la formulazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c;
- d. provvedendo a fissare la vendita al giorno successivo, prenotando per tempo la sala d'aste
- e. preparando l'avviso della seconda vendita così stabilita, provvedendo alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ed effettuando, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

II. 3° esperimento di vendita in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo--base già ribassato o inferiore di 1/5 e in mancanza di domande di assegnazione:

- a. determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto (1/5) rispetto all'ultimo praticato;

- b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- c. fissando un nuovo termine, questa volta non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal precedente esperimento, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e provvedendo agli altri adempimenti già indicati

III. [4° esperimento di vendita] nel caso di esito negativo del terzo esperimento di vendita:

- a. a notificare immediatamente il Giudice qualora il delegato ritenga che vi siano peculiari motivi o criticità tali da non ritenere opportuno procedere ad un ulteriore tentativo di vendita, depositando in questo caso previamente una breve relazione che consenta al Giudice di provvedere ad una valutazione in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione;
- b. diversamente, in caso non ravvisi i particolari motivi di cui al punto precedente, fissando immediatamente un ulteriore (quarto) esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (1/4) (come previsto all'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita --con i medesimi termini del precedente tentativo: 90--120 giorni dal precedente esperimento-- recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; e ciò fino a concorrenza di 4 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi dall'avvenuto versamento sul C/C della procedura dell'importo iniziale richiesto al creditore. Il mancato rispetto di questi termini in assenza di circostanze giustificate ed allegare costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato deve assicurare il rispetto di questa tempistica, e curare che venga assicurata per tutta la durata di questo periodo la pubblicità del bene mandato in vendita senza alcuna soluzione di continuità. [rimessione atti a G.] All'esito del periodo richiamato e nell'ipotesi di infruttuosità anche del quarto esperimento di vendita, il delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice --per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.--, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di professionista delegato sia in quella di custode --qualora nominato il medesimo professionista-- (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Il professionista delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato. In

particolare nella propria relazione di sintesi (che verrà depositata in PCT come "relazione di sintesi--rimessione atti ad esito 4° esperimento infruttuoso") indicherà schematicamente --in modo funzionale a consentire al G. di inquadrare rapidamente lo stato e le peculiarità della procedura--:

(I) prezzo base del primo esperimento di vendita,

(II) valore all'ultimo esperimento di vendita,

(III) percentuale di ribasso finora praticata;

(IV) credito del creditore precedente e dei creditori muniti di titolo;

(V) stato dell'immobile (condizioni in cui versa, se libero o occupato (nel primo caso a decorrere da quale data e nel secondo caso i motivi per i quali non è stato liberato),

(VI) indicazione del numero di richieste di visite all'immobile ricevute e di quelle effettuate,

(VII) parere in ordine all'appetibilità del bene,

(VIII) sintesi del parere del creditore precedente e degli intervenuti (che si premurerà di acquisire rapidamente ed allegare, ma il cui mancato rilascio non è ostativo al deposito della relazione)

(IX) ed una valutazione complessiva in ordine all'opportunità di proseguire le vendite. Il professionista delegato si comporterà allo stesso modo, rimettendo gli atti al G. con la richiamata relazione, dopo un secondo ciclo di altri tre esperimenti di vendita con i ribassi che verranno specificamente indicati dal Giudice o in difetto --e in presenza della sola autorizzazione a proseguire le vendite con un nuovo ciclo di tre esperimenti-- con quelli richiamati ai punti (I) (II) e (III). La stessa procedura verrà utilizzata nella eventuale residuale ipotesi di un ulteriore terzo ciclo di vendite (tentativi n. 8, 9 e 10). Qualora ravvisi particolari motivazioni che inducano ad interrompere le operazioni di vendita il delegato relazionerà al Giudice anche prima del termine sopra richiamato. Il delegato si comporterà allo stesso modo --interrompendo le operazioni di vendite e relazionando al Giudice-- qualora ritenga sia opportuno in termini di utilità per la procedura discostarsi dalle prescrizioni previste secondo lo schema richiamato (ad esempio nell'ipotesi in cui ritenga l'interesse sul bene sia tale da assicurare una vendita anche ad un prezzo ribassato inferiore a quello previsto in ordinanza).

Diversamente il delegato si atterrà sempre a quanto previsto nella presente ordinanza, salvo espressa determinazione del G. successiva alla comunicazione della presente delega e che, in caso di contrasto, andrà considerata prevalente, in quanto frutto di valutazione e determinazione ad hoc. Si rammenta che per ogni ciclo di vendita il professionista delegato ha l'onere di assicurare che il bene rimanga ininterrottamente in pubblicità in tutti i canali pubblicitari previsti

.--- DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE---

-Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; Sempre quanto alla pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c va data diffusione, a cura del professionista, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Benevento, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it, etc interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Benevento. Si ricorda che il pacchetto di pubblicità concordato come modalità standard di pubblicità include i seguenti canali pubblicitari:--

-Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia

Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà --una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità sulla base dei costi indicati dalla eventuale convenzione del Tribunale di Benevento oppure da testate del territorio

. Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari: i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:--in un termine non inferiore a 120giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso dei primi due esperimenti di vendita;--in un termine non inferiore a 90 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso del terzo e quarto esperimento di vendita; e la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 120 giorni prima per quanto concerne i primi due esperimenti di vendita (ed almeno 90 giorni prima per quanto riguarda il terzo e il quarto esperimento di vendita) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita (4 + 3 + 3)A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento

al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità.

---ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA ---

-Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il Delegato si atterrà alle seguenti indicazioni:

A.Per le sole attività successive alla vendita sincrona mista e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un ausiliario o di incaricato dallo stesso.

B.Formato copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario e/o incaricato dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

C.Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

d. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

e. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell'ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

f. In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

g. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), se ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

h. Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il Delegato provvederà a depositare anche tramite il proprio ausiliario come indicato al precedente punto A) in Cancelleria l'originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F23. La Cancelleria provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F23 (ciò evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), mentre le altre due saranno restituite al Delegato per uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Ufficio del Registro, la Cancelleria (eventualmente avvalendosi del servizio reso dall'ausiliario che sia stato precedentemente incaricato dal Delegato) provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato al professionista Delegato ovvero al suo ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

i. Nelle more il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della

relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento-- per la cancellazione dei gravami.

j. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.

k. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione, anche tramite proprio incaricato, dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione

l. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene.

----- ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO ---

-Avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo il professionista delegato è tenuto a

1. 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), trasmettendola senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per la conseguente 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. In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica. Alla bozza di decreto dovranno essere

allegati:--ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;--le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;--l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;-- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;-- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato; -- nota di trascrizione;-atto di pignoramento;-- documento di riconoscimento (carta di identità) dell'aggiudicatario;-- verbale di aggiudicazione--le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alle dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000; --ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;

2. 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 esibito al professionista delegato dalla 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.;

3. 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, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

4. rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario ove nominato e ove non si tratti della medesima persona fisica del delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;5. ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene

--DISCIPLINA PER LA CUSTODIA E PER LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE ove non già disposte--

-Si precisa che, trattandosi di procedura già delegata alla data della presente ordinanza, la disciplina della nomina del custode e dell'eventuale liberazione dell'immobile, non mutano rispetto alle determinazioni già assunte all'interno della procedura ma possono essere oggetto di rivalutazione da parte del G., su istanza delegato, il quale se ne ravvisa l'opportunità potrà depositare in PCT nota (, al fine di facilitarne la pronta consultazione tra le istanze) motivata con le ragioni che inducono il professionista a suggerirne l'emissione del provvedimento (nomina custode, ordine di liberazione).Ove verrà previsto, l'ordine di liberazione verrà attuato dal custode entro e non oltre 30 giorni a partire dal giorno successivo a quello del primo esperimento di vendita successivo e secondo le disposizioni previste. -Nelle ipotesi in cui i beni pignorati e posti in vendita nella procedura riguardino esclusivamente lotti con valore inferiore a € 12.000, il professionista delegato provvederà, all'esito di una sintetica relazione sullo stato della procedura e sulla natura dei beni in vendita, a richiedere al Giudice l'autorizzazione a effettuare le vendite con modalità analogiche. In caso di concessa autorizzazione procederà alle vendite in deroga quindi a quanto previsto dalla presente ordinanza limitatamente alla parte concernente la disciplina delle vendite telematiche e agli adempimenti connessi.

Qualunque necessità porterà il Professionista Delegato a relazionare allo scrivete. Si unifica il fascicolo 19/2004 - 13/2004 alla esecuzione esecuzione *Feb*
Fissa l'udienza prossima 06.10.2021

Si comunichi

Roberto

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
N. 10 FEB 2021
Il Cancelliere

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Mauro Pizzelli



