Rimuovere filigrana ora

**N. R.G. 31/2018**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Nella procedura n. 31/2018 Reg. Esec.**

promossa da [redacted]

a carico di [redacted]

pdfelement

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,**

Il G.E.,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.05.2019;

rilevato che il procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato, previa riunione della presente procedura con la procedura avente rg [redacted];

rilevato che i beni oggetto delle due procedure concernono il diritto di multiproprietà di un complesso alberghiero;

rilevato che sussiste contrasto circa la natura del predetto diritto di multiproprietà, ritenendo taluni applicabile analogicamente la disciplina della comunione ordinaria, altri definendo il predetto diritto quale diritto reale atipico, dovendosi peraltro evidenziare l'incompatibilità di talune norme cardine della disciplina della comunione ordinaria con quanto viene previsto in via pattizia dalle parti nell'ambito della multiproprietà (si pensi in particolare all'art. 1111, comma 2°, cod. civ., secondo cui "*il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai*

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

*partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni*" ed all'art. . 1104 cod. civ., secondo cui "*ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinunzia al suo diritto*");

ritenuto, in ogni caso, anche a prescindere da quanto precede, che il contenuto del diritto da subastare coincide con l'uso esclusivo del bene limitato ad un determinato periodo, di talchè non può considerarsi applicabile *tout court* la disciplina della comunione, dovendosi escludere a parere dello scrivente l'applicabilità degli artt. 599 e ss. c.p.c., come del resto confermato dalla prassi di questo Tribunale;

che, in particolare, non risulta necessario l'avviso ai pretesi comproprietari, posto che si procederà direttamente alla vendita della quota di multiproprietà in sede esecutiva, senza necessità di disporre la divisione, ciò che conferma la non riconducibilità del diritto pignorato alla comunione ordinaria;

ritenuto conseguentemente che i pignoramenti colpiscano beni diversi (in quanto relativi a soggetti esecutati ed a periodi di godimento esclusivo differenti), dovendosi conseguentemente rigettare l'istanza di riunione;

vista l'istanza di vendita;

ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore, per l'opera svolta

**liquida**

il C.T.U. nella misura di Euro 70,00 in acconto per onorari ex art. 13, €. 700,00 Ex art. 12 co 1 ed €. 700,00 Ex art. 12 co. 2, Euro 125,40 per anticipazioni, € 324,18 per spese imponibili, oltre iva ed accessori di legge, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione.

**Si precisa che l'esperto stimatore dovrà presentare istanza per la liquidazione del saldo al momento della aggiudicazione del bene, parametrando l'importo complessivo da liquidare sul prezzo realizzato dalla vendita ed indicando il residuo da liquidare.**

Rilevato che il creditore procedente e/o i creditori intervenuti muniti di Titolo esecutivo hanno chiesto la vendita del bene pignorato

IL GE dato atto di quanto sopra,

Visti ed applicati gli artt. 559 e 560 c.p.c;

dato atto dell'assenza del debitore;

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

lo sostituisce nella custodia,

**NOMINA**

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno

quale custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, limitatamente ai beni per i quali è stata disposta la vendita,

**DISPONE**

che il custode:

1) effettui al più presto, e comunque entro 30 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Qualora sia impedito, autorizza sin d'ora l'accesso con l'ausilio della forza pubblica. Rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare l' attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Raccolga l'eventuale istanza del debitore esecutato occupante l'immobile di continuare ad abitare nell'immobile pignorato, corredata da impegno a non frapporre ostacoli e/o impedimenti allo svolgimento della procedura, e la trasmetta immediatamente al G.E. Il custode segnalerà immediatamente al giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); darà immediata esecuzione al provvedimento di liberazione dell'immobile emesso dal G.E.;

2) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura acceso dal professionista delegato, con facoltà di prelievo vincolata all'ordine del G.E., ovvero, in mancanza di conto corrente, depositi le somme riscosse presso la Cancelleria esecuzioni; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

intervenuti nella procedura esecutiva e al giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti; eserciti le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità del bene; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; avvisi il debitore che deve pagare le spese condominiali e che in caso di mancato pagamento o di mancata collaborazione può essere disposta la liberazione dell'immobile;

3) accompagni prontamente e senza aggravio di spese tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare gli immobili oggetto della procedura. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta fornirà copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. A tal fine manterrà attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 un idoneo recapito telefonico che sarà indicato sugli organi di informazione di cui all'ordinanza di vendita; preciserà se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c.; il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

4) il custode comunicherà la sua designazione all'esecutato e così pure l'ordinanza di vendita;

5) il custode coordinerà la propria attività con quella del delegato ove trattasi di soggetti distinti;

6) il creditore procedente o surrogante anticiperà o rimborserà a richiesta del custode le sole spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Si autorizza fin d'ora il custode a richiedere il versamento a titolo di fondo spese della somma di euro 1.000,00, oltre IVA, con contestuale emissione di fattura. Il compenso finale sarà liquidato dal G.E.;

7) il custode renderà a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione per ogni unità immobiliare trimestralmente se l'immobile è fruttifero, altrimenti ogni sei mesi, evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) le poste attive e quelle passive; c) le attività compiute; d) le istanze proposte; e)

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

sommariamente i provvedimenti ottenuti. Ultimata la vendita, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;

**liquida**

sin da ora in suo favore, per le prevedibili attività e spese connesse all'incarico qui conferito, fondo spese di Euro 750,00, oltre iva – da porsi a carico del creditore procedente;

**IL GIUDICE**

riserva ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze della custodia, autorizzando fin d'ora il custode ad avvalersi dell'assistenza della forza pubblica al fine di assicurare il rispetto dell'efficacia immediatamente esecutiva del provvedimento di nomina;

**ORDINA**

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati, abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica in ogni ipotesi di diniego.

pdfelement

**IL GIUDICE**

anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, conferma il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e (C 6.10.98, n. 9908) si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò e' garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato poichè in questo primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

dispone la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

**DISPONE**

la vendita del compendio pignorato;

**DELEGA**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista

**avv. Elisa Facchin**

**NOMINA**

**gestore della vendita telematica la Società Edicom Finance srl che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it**

**DETERMINA**

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

in euro 1.000,00 (oltre ad iva ed accessori di legge) l'acconto sul compenso da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che le spese di pubblicita', sono a carico del procedente ex art. 95 cpc. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarera' la improseguibilita' della esecuzione;

**precisa** che il il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso e aperto a cura dello stesso immediatamente dopo la nomina, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

**DISPONE**

che il creditore richiedente la vendita effettui, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il versamento sul conto corrente aperto all'uopo dal delegato ed intestato alla procedura , l'importo di euro 1.500,00 entro 45 giorni da oggi; qualora nei predetti termini il delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare una comunicazione di tale inadempimento al creditore procedente e a quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, invitandoli ad effettuare essi, a cura del più diligente, il versamento stesso e a darne prova, a loro volta, con la produzione al delegato della relativa ricevuta entro i 10 giorni successivi alla data di ricevimento di tale comunicazione, contenente anche l'avvertimento che, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione del processo esecutivo;

**DÀ AVVISO**

ai creditori che il mancato pagamento, secondo le prescritte modalità, delle altre spese per la pubblicità secondo quanto sopra specificato, nonché degli acconti/fondi spese per il custode e per il delegato sopra indicati, sarà considerato inerzia colpevole e per tale motivo determinerà la immediata sospensione della vendita stessa e la fissazione di un'udienza ex art. 631, co. 1°, c.p.c. A tali fini il delegato e/o i destinatari delle somme comunicheranno tempestivamente allo scrivente giudice eventuali inadempimenti;

**DISPONE**

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

che in caso di mancata vendita **entro 15 mesi** da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo, dovendo in ogni caso il delegato espletare in tale periodo n. 2 esperimenti di vendita; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

**FISSA INNANZI AL DELEGATO**

la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

lotto N° 1 il prezzo base d'asta di Euro 4.630,00

Il rilancio minimo e' fissato nel modo seguente:

valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5000,00.

**DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

pdfelement

**ATTIVITÀ PRELIMINARI**

il professionista provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. (laddove tale attività non sia già stata compiuta dall'esperto stimatore);
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la 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 e successive modifiche;

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

- a redigere, entro **novanta** giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita, contenente le seguenti indicazioni:

  a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

  b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

  c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

  d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;

  e) precisazione del numero di lotti;

  f) modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

  g) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

  h) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata 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 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

decreto di trasferimento;

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 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;
- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

b) è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

pdfelement

**DISPONE**

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il via Girolamo Segato 1, Belluno_nella AULA di udienza sita al piano terra ed

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it, precisandosi, **per le sole offerte telematiche, che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

***Art. 12***

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*
*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
*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 referente della procedura;*
*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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
*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 e' 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

*3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

*5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).*
*Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

*6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

***Art. 13***

*Modalità di trasmissione dell'offerta*

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

***Art. 14***

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

*Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*
*1. 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.*
*2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
*3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
*4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

***Art. 15***

*Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*
*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*
*2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

pdfelement

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

le **offerte analogiche** saranno depositate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;

le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**. In caso di presentazione di offerta analogica sulla busta chiusa dovranno essere indicate le

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita

**l'esame delle offerte venga compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato 1, Belluno_nella AULA di udienza sita al piano terra ;**

**le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;**

**il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;**

**DISPONE**

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

**che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento; si precisa, a tal proposito, che i professionisti delegati sono espressamente autorizzati ad aprire un conto intestato alla procedura, sul quale potranno operare senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto;**

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi nuova vendita, esclusivamente senza incanto (alle date indicate dal giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti, ribassando il prezzo fino al 25% , proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

**antieconomicita' della vendita: in ogni caso quando 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 15mila euro il delegato NON fissera' ulteriori tentativi e rimettera' le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorra' 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 15mila euro**.

**Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

□ che le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**. In caso di presentazione di offerta analogica sulla busta chiusa dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita;

□ che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

□ *che non e' concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilita' ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerita' del processo ( art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali ( i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano –in un doveroso bilanciamento- quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;*

□ **che l'offerta dovrà contenere:**

□ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

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;

□ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

□ l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**

□ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

□ che 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 fare 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.

□ che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto ( e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente puo' versare anche cauzione piu' alta.

□ **Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo: resta salva la possibilita' per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verra' valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**

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

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

 Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

 Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**(e' valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **1 minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

**E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.**

In assenza di adesione alla gara si aggiudichera' 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 aggiudichera' a chi ha depositato la 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.

 che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

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.

□ Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze";

□ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

□ che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

□ che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

**PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti (*disponendo la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della perizia di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.*) :

□ verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche l'avviso di vendita secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 490, comma primo, c.p.c. e verrà pubblicato per estratto l'avviso medesimo, **almeno 45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto, sui quotidiani, su siti internet e ulteriori servizi come indicati in Pacchetto B) secondo la modulistica, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni, collegata al Protocollo di Intesa 13.4.2011 tra Tribunale di Belluno ed Edicom Finance s.r.l. quale gestore unico

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

al quale si fa espresso rinvio; la richiesta di pubblicità dovrà essere fatta all'indirizzo della dr.ssa Sabrina Laurenzi, tel. 041/5369913, fax 041/5351923. La ricezione delle offerte e l'espletamento delle vendite avranno luogo, rispettivamente, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari nel normale orario d'ufficio e presso l'Aula delle udienze civili del Tribunale di Belluno – via G. Segato, 1 – in giornate ed orari da concordarsi con il Giudice e con la Cancelleria;

 Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui al all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore procedente.

**ULTERIORI ADEMPIMENTI**

pdfelement

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica e ad esaminarle, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- 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 del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), 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 della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

pdfelement

- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- a fissare, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita 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.;

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

**DELEGA**

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

 Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

 Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento

 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) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

 Il professionista delegato provvederà quindi 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 45 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

 A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

 Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

 Nelle more avrà altresì provveduto al deposito il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.

 Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

 Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

**DELEGA**

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione

e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

 Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 gg dall'udienza. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

 Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

 Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.

- Il delegato procederà alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari,comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

□ Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

□ Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione, trasmettendo lo stesso in uno con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

□ Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

**R E N D E N O T O**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
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;

b) che 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 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7

Rimuovere filigrana ora

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

**A V V E R T E**

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

**Si comunichi.**

Il Giudice dell' Esecuzione

Dott. Fabio Santoro

pdfelement

Firmato Da: SANTORO FABIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 12f4a74b1ea024e7