

# TRIBUNALE DI TARANTO Prima Sezione Civile

#### IL GIUDICE ISTRUTTORE

- relativamente al seguente bene immobile: appartamento sito in Taranto alla via Carlo Emilio Gadda n. 3 piano T-S1 in Catasto di Taranto al foglio 310 particella 869, sub 1, con pertinenza (box);
- all'esito della CTU, fallito ogni tentativo di bonario componimento della controversia, va disposta la vendita del suddetto bene immobile, con successiva rimessione sul ruolo della causa per il prosieguo;
- ritenuto che la vendita del bene comune è idonea ad assicurare una equa, effettiva e concreta ripartizione tra i comproprietari del ricavato, ricorrendo l'ipotesi di cui all'art. 720 c.c. trattandosi, di bene "non comodamente divisibile", ossia di bene la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione elo la menomazione della loro funzionalità o del loro valore economico, secondo quantoaccertato dal CTU Geom. Natoli nella relazione di consulenza depositata in data 07.06.2023, cui si fa integrale rinvio;
- rilevato che è pertanto necessario procedere nelle forme di cui agli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;

#### DETERMINA

il prezzo base del bene immobile da porre in vendita nella misura di € 372.812,00;

#### DISPONE

la vendita senza incanto del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio civile con modalità telematica asincrona;

## NOMINA

per il compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., l' Avv. Mariateresa Macripò;

#### FISSA

il termine di 12 (dodici) mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle attività di vendita delegate;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine sopra indicato, il professionista informi il giudice, con riserva di proroga;

### DETER MINA

in € t.000,00 il fondo spese che i comproprietari dovranno versare, in solido tra loro, a titolo di anticipazione dei costi di giudizio al professionista delegato per il pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita (pagamento che sarà effettuato a eura del delegato, salva la fatturazione intestata a colui che ha effettuato il deposito) e salva l'eventuale e successiva integrazione di tale importo, disposta dal Giudice su istanza dei professionista delegato, qualora tali somme dovessero risuttare insufficienti per la pubblicazione dei successivi avvisi di vendita:

tali importi dovranno essere versati nel termine di 30 giorni dalla comunicazione sulle coordinate banca rie del conto corrente intestato alla causa civile che il delegato a irà cura di aprire e comunica re a tutte le parti del giudizio a mezzo PEC.

### CONFERISCE

al predetto professionista, quale delegato all'espletamento delle operazioni di vendita, i seguenti compiti, disponendo che provveda alle seguenti:

# ATTIVITA' PRELIMINARI

- 1. al controllo della titolarità in capo ai comproprietari dei diritti rea i oggetto di causa, sulla base della documenta tione ipo-catastaie che acquisirà a spese delle parti del giudi in e della relazione dell'esperto di cui potrà avalersi come collaboratore e, nell'ipotesi in cui riscontri una il scordanza tra beni comuni e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il delegato verificherà inoltre che il contraddittorio sia stato già correttamente instaurato nei coofronti di tutti i creditori iscritti (in caso contrario ne informerà tempestivamente il giudice);
- 2. ai controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della lestinazione 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, utilizzando la CTU g à disposta o effettuando autonomi accertamenti:
- 3. a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 co. 1) a.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dal CTU; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere di discostarsi dal valore come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare apposita nota al Giudice evidenziando le ragioni per le quali intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;
- 4. aprire apposito conto corrente presso BNL Ag. 3 di Taranto, intest ito a "causa civile Giudice Div. n 423/2012 R.G." presso il Tribunale di Taranto, con autorizzazione in fi vore dello stesso professionista delegato allo svolgimento delle operazioni di addebito e di accredito, sia allo sportello che per via telematica (servizio di home banking); il delegato provvederà a dare com a icazione dell'aperiura del conto al Giudice Istruttore (con indicazione delle coordinate bancaria di riferimento), trasmettendo trimestralmente l'estratto conto, fino alla chiusura dello stesso, che avverrà previa autorizzazione del Giudice all'esito della distribuzione delle somme in favore degli aventi diritto, ovvero in ogni altro caso di estinzione della causa.
- 5. a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

# PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato dovrà fissare termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'apertura del conto corrente di cui sopra per la presentazione delle offerte di acquisto ed a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui sopra l'inizio deila gara con le modalità di seguito indicate;

Il professionista delegato provvederà a predisporte l'avviso di vendita secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, depositandolo nei fascicolo telematico.

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il profession sta dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie in linea S.p.A. ed inviare la periz a di stima corredata da foto e planimetrie, affinchè la società provveda ad inserire il bene nella "vetrina Immobiliare Permanente", tramite il servizio "Rete Aste".

#### PUBBLIC TA:

La pubblicità prescritta dail'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalit i che seguono:

A) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

A tale specifico adempimento è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale del Ministero unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre.

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa Sanpaolo, con codice IBAN: 1T50W0306913913000000000147, con causale riportante l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i; In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima

(correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

C) Pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it – Idealista.it – Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresi: a) l'indicazione che si tratta di Vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet <a href="www.astegiudiziarie.it">www.astegiudiziarie.it</a> e <a href="www.realeste.it">www.realeste.it</a> ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti, a cura del delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, entro e non oltre 60 (ses. santa) giorni prima della data fissata per la vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunaje come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul portale delle vendite pubbliche.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati nel termine di 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, con permanenza degli

avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, potrà essere effettuata dai delegato tramite i seguenti canali: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziaric.it ovvero tramite i@vio della documentazione dal link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it o mediante consegna al referente della società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite, sito presso il Tribunale di Taranto in via Marche, stanza n. 1.

Il professionista è responsabile dei seguenti compiti:

-trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari unitamente alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità delle parti e di eventuali soggetti terzi, come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura relativa alle spese di pubblicità)

- verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet.

# MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

11 Giudice dispone che:

A) il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

B) il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

C) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato, il quale dovrà ricliiamare neil'avviso di vendita il regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Taranto, che sarà pubblicato sul sito del Tribunale stesso, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetejematiche it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta popologia @giustizia cert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata larices una completa di avvenuta consegna

da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificator accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di caselia elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. t 2, comma 4 e dell'art i 3 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura dei Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. t2 del D.M. 32/2015: cognome, nome, luogo e data di mascita, codice fiscale o P.IV.A., residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuoni dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di resideoza o aoalogo codice identificativo come previsto dall'art. t2 co. 2 D.M. 26.2.2015; peres cludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichi anzione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un inferdetto, inabilitato o un soggetto sottopos o ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzaziotte del giudice futelare.

Se l'offierente agisce quale legaie rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certifica del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che

giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvixato, a norma dell'art. 579 ultimo

comnd c.p.c.

L'offerente deve altresi dichiarare se si trovi nelle condizioni per ber eficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del salco del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico deil'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso ii quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del pre 20 (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitată ia somnia oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata pel la vendità telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegali:

- copia del documento d'idensità e copia del codice fiscale dell'offerente
- documentazione attestante il versamento (segnitamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, de ci risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiestă di agevolăzioni fiscăli;

- se il soggetto offerente è conjugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del conjuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo):

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizz azione del Giudice

Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri

ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offierta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offierta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico

bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale "Giudizio n. 7176/2021 R.G. - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16,00 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione

dell'off erta telematica"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuati oneri bancari)

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito <u>www.astetelematiche.it</u>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;

 verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:
- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni unio espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 539 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il profes onista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di

aggiudic azione entro i 2 giorni successivi.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; nel corso dell'usta ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo determinato in €

2,000,00

In fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è con entito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nella data e nell'ora indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita e terminerà ale ore 16,00 del secondo giorno successivo a quello di apertura (ad es. se la gara ha inizio

il giorno I si concluderà il giorno 3).

Sia la data di inizio che quella di chiusura dovranno coincidere con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) e con esclusione del sabato (pertanto, se il secondo giorno successivo a quello di apertura dovesse cadere di sabato o in un giorno festivo, la gara sarà automaticamente prolungata fino alle ore 16,00 del giorno non restivo immediatamente successivo). Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine sopra indicato la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di segnito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di dine ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il professionista delegato

provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'infirizzo comunicato dal soggetto

partecipante tramite SMS.

Tati strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata riceziore di comunicazioni tramite posta elettronica s/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può tar luogo ad alcuna doghanza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla chiusura della gara, anche a seguito degli eventuali prolungarienti, il professioni sta delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in eui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (diniostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorti degli elementi di seguitocleneati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a partà di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo:

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offierta.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% (o in caso di trasferimento di terreni al 20%) del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad € 2.500,00: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tettuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

# <u>PREDISPOSIZIONE BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA SUA EMISSIONE</u>

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il professionista delegato dovrà predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, anche avvalendosi, limitatamente alle formalità successive alla trascrizione del pignoramento, dell'opera di ausiliari, depositandola sia in formato pdf in PCT sia in formato .doc all'indirizzo mail della cancelleria.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, ipoteche, sequestri conservativi), se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovrantio essere allegate le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità notiché l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato degli importi relativi al saldo del prezzo e al deposito per spese.

Il professionista delegato provvederà, anche avvalendosi dell'opera di ausiliari, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri inumobiliari 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, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, ad effettuare - se del caso - la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

All'esito, provvederà a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento.

#### RINVIA

la causa all'udienza del 20 giugno 2024, ore 9,30, al fine di verificare lo stato del procedimento. Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti e al professionista delegato Avv. Mariateresa Macripò.

Taranto, li 20.09.2023.

Il Giudice Istruttore (dott. S. D'Errico)

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) dei verbale di aggiudicazione;

b) di tutto le offerte di acquisto formulate tramite portale www adelelematiche il unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Nello stesso termine di due giorni, il delegato dovrà altresi provvedere a riaccreditare agli offerenti,

mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggludicazione il delegato darà attresi notizia tramite PEC al Giudice, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c. nella formulazione previgente le modifiche apportate dal D.L. n. 35/18 come convertito dalla L.m. 2/19, ove applicabile, ovvero, per le procedure iscritte a ruolo dal 13.2.2019, nella formutazione vigente dopo le modifiche apportate dalla normativa citata, salvo l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non ritasci apposita dichiarazione scritta con la quale esoneri gli organi della procedura dal dare corso a tali operazioni.

h professionista delegato provvederà - altresì - a:

- ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autemicata da un Pubblico Ufficiale;

- dare tempestivo avviso al Giudice dell'eventuale omesso versamento del saldo prezzo e delle spese nel termine fissato, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 58 7 a.p.c. e 176—177 dispi alt. c.p.c.; - a fissare, in quest'ultimo caso, una nuova gara al prezzo base del procedente esperimento di vendita,

fissando per la cauzione, un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto.

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto a le condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare nuove operazioni di vendita con le modalità di cui sopra almeno 2 esperimenti di vendita nel corso del termine concesso e procedendo – per ogni tentativo successivo al primo – a ribassare il prezzo base di un quarto rispetto a quello fissato per l'esperimento di

vendita immediatamente precedente.

- in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita, il professionista delegato provvederà a rimeltere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione (eventualmente congiunta con il custode, se diverso dal delegato), contenente le seguenti informazioni: i) descrizione dei otto, 2) crollistoria dei tentativi di vendita espletati; 3) stato di occupazione del lotto al momento del prin o accesso; 4) eventuali mutamenti intervenuti medio tempore; 5) stato di occupazione del lotto al monento della predisposizione della relazione; 6) assenza elo presenza di richieste di visita da parte di potenzi iali offerenti; 7) opportunità di una diversa formulazione dei lotti; 8) considerazioni finali, nelle quali dovrà essere segnalata ogni informazione utile a determinare le cause della mancata vendita, quali a titolo esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte dell'esperto; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile, fattori esterni (quali immobile ubicato in aree depresse e/o degradate).

In ogni caso il delegato dovrà trasmettere una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni 6 (sci) mesi (con a precisazione che le relazioni periodiche dovranno essere trismesse anche successivamente all'aggiudicazione del bene e sino al momento in cui il delegato alla vendita, dopo avet provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di rasferimento e al pagamento dei relativi oneri, abbia inviato al Giudice l'istanza con la quale — a conc usione delle attività delegate —

comunichi la necessità di fissare l'udienza per il prosieguo del giudizio).

# DEPOSITO SALDO PREZZ O E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal professionista delegato il residuo prezzo (detralto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni datl'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà cichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della

bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegalo.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese derivanti del trasferimento poste a suo cartco (imposta di registro, imposta sui valore aggiunto ove dovuta, imposta catastali e ipotecarie e spese e compensi del visurista occorrenti alla trascrizione del decreto e voltura catastale, oltre al 50% del compenso spettante al delegato, comprensivo di rimborso forfettario, cap ed iva, per la fase di trasferimento del bene).