



TRIBUNALE DI TRENTO
Esecuzioni immobiliari

N. R.G.E. 113/2022

Il giudice dell'esecuzione,
esaminata la documentazione,
letta la relazione peritale depositata dall'esperto nominato
ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
sentite le parti,
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE LA VENDITA

dei beni pignorati, come meglio identificati nella relazione
di stima dell'esperto;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.
591 c.p.c. all'avv. Giampaolo Vaia;

assegna in suo favore, a titolo di acconto, la somma di euro
1.000,00, oltre accessori di legge, da porsi a carico del
creditore precedente, ovvero a carico del creditore
intervenuto che nell'ultima udienza innanzi al giudice
dell'esecuzione o in sede di esperimento di vendita abbia
insistito per la vendita;

pone a carico del suddetto creditore, ai sensi dell'art. 8
d.p.r. n. 115 del 2002, il versamento in favore della
procedura, secondo le modalità indicate dal professionista
delegato, di una somma a titolo di anticipazione delle spese
necessarie alla pubblicità e alla gestione della procedura
(fondo spese), pari a euro 1.200,00 per il primo lotto,
incrementato di euro 800,00 per ciascun lotto ulteriore
rispetto al primo (vale a dire: $1200,00 + [800,00 * (nl-1)]$,
dove 'nl' è il numero complessivo dei lotti);

assegna al suddetto creditore termine di giorni trenta dalla
richiesta del professionista delegato per provvedere al
versamento del suddetto fondo spese in favore della procedura;

avverte che il mancato versamento del fondo spese determina l'improcedibilità dell'azione, con conseguenti chiusura anticipata del processo esecutivo e cancellazione dell'annotazione del pignoramento;

onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita, in caso di incombente esaurimento del fondo spese, il delegato provvede a chiederne l'integrazione al creditore di cui sopra in tempo utile, per una somma pari a euro 1.200,00 per il primo lotto rimasto invenduto, incrementato di euro 800,00 per ciascun ulteriore lotto rimasto invenduto rispetto al primo (vale a dire: $1200,00 + [800,00 \cdot (nli-1)]$, dove 'nli' è il numero complessivo dei lotti rimasti invenduti), assegnando il termine di giorni trenta per il pagamento; in caso di inottemperanza, rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di chiusura anticipata del processo;

invita il delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omesso versamento del fondo spese nel termine;

STABILISCE

che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. e del d.m. n. 32 del 2015;

dispone che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale, secondo le modalità della vendita asincrona, di cui all'art. 24 del citato d.m.;

DELEGA

le attività di pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche alla società Astalegale.net s.p.a., disponendo che la stessa venga inserita nel fascicolo come 'commissionario';

NOMINA

custode, in luogo del debitore, l'avv. Giampaolo Vaia.

* * *

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DELEGATE

DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) Il professionista delegato provvede al compimento di tutte le attività di cui all'art. 591 bis c.p.c., e deposita i rapporti iniziale, semestrali e finale di cui all'art. 16 bis, comma 9 sexies, d.l. n. 179 del 2012, conv. l. n. 221 del 2012.
- 2) Il professionista delegato, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto, procede al controllo della titolarità in capo al debitore dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, nonché al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile o gli immobili pignorati.
- 3) Il professionista delegato riferisce l'esito dei controlli effettuati senza indugio, nel caso di riscontro di discordanze tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, o di conoscenza di fatti o circostanze ostanti alla vendita.
- 4) Il professionista delegato fissa i termini, non inferiori a 90 giorni e non superiori a 120 giorni dalla data di comunicazione della presente delega, compatibilmente con la disponibilità del portale delle vendite pubbliche, per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.
- 5) Il professionista delegato stabilisce il prezzo base per il primo tentativo di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 591 bis, co. 3 n. 1), c.p.c., con arrotondamento al migliaio più prossimo, seguendo la ripartizione in lotti operata nella relazione dell'esperto, salvo ritenga motivatamente di discostarsene, rivolgendo al giudice istanza ex art. 591 ter c.p.c.; egli fissa inoltre un rilancio minimo non inferiore allo 0,50% del prezzo base.
- 6) In caso di infruttuosità delle operazioni di vendita, il professionista delegato procede alla fissazione di nuovi tentativi di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., previo espletamento delle relative formalità di pubblicità, praticando un ribasso sul precedente prezzo base ai sensi dell'art. 591, co. 2 c.p.c. secondo le seguenti indicazioni:
 - a) nel secondo e terzo tentativo di vendita, un ribasso del 25%;
 - b) dal quarto tentativo di vendita, un ribasso del 50%;
 - c) nel conteggio si includono tutti i tentativi di vendita effettuati dall'inizio della procedura;
 - d) in casi particolari, il professionista delegato può motivatamente discostarsi da tali indicazioni con istanza ex art. 591 ter c.p.c.
- 7) Il professionista delegato restituisce al giudice dell'esecuzione gli atti quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo ex art. 164 bis d.a. c.p.c., con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la citata disposizione; deve in ogni caso ritenersi che tali condizioni ricorrano allorquando il prezzo a base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, sia tale da non garantire il pagamento delle spese di procedura (inclusive dei compensi di esperto,

- professionista delegato e custode, oltre che delle spese del creditore procedente).
- 8) La delega ha termine con la vendita del bene, o quando il prezzo a base d'asta non renda antieconomico il procedimento ai sensi dell'art. 164 bis d.a. c.p.c., come indicato; la delega termina inoltre in caso di estinzione o chiusura anticipata del processo.
 - 9) Il professionista delegato assicura l'esperimento di almeno tre tentativi di vendita nell'arco di un periodo di un anno, in assenza di evenienze che determinino la sospensione o l'interruzione del procedimento; laddove il professionista delegato ritenga di non poter assicurare tali scadenze, lo stesso è tenuto a comunicarlo affinché si proceda alla sua sostituzione.
 - 10) Il professionista delegato, anche al fine del controllo delle attività delegate da parte del giudice, si avvale della piattaforma "Genius Esecuzioni", nella quale inserisce il procedimento.
 - 11) Il professionista delegato provvede all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso una banca di sua scelta, con possibilità di operare on-line, sul quale vengono versate le cauzioni e, successivamente all'aggiudicazione, il saldo prezzo, le imposte e le spese conseguenti al trasferimento; su tale conto corrente il professionista delegato può operare, senza necessità di ulteriori autorizzazioni: a) prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, per il pagamento dei compensi liquidati in favore proprio, del custode, e del saldo dell'esperto stimatore, per il pagamento delle spese e delle imposte relative al trasferimento e alla cancellazione dei gravami, per il versamento diretto al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 t.u.b.; b) successivamente all'approvazione del progetto di distribuzione (anche parziale), per effettuare i pagamenti previsti nel progetto.
 - 12) Successivamente alla vendita dei beni il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione, come meglio indicato ai punti 28 e seguenti.
 - 13) In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione.
 - 14) Tutte le attività sono eseguite dal professionista delegato nel proprio studio, ovvero nei locali specificamente adibiti dallo stesso professionista - anche in associazione con altri - per lo svolgimento dell'attività delegata.
 - 15) La cancelleria mette a disposizione del professionista delegato gli atti ed i documenti per la formazione di un fascicolo speculare a quello originale, consegnando il foglio informatico sulle vicende della procedura.
 - 16) La cancelleria del Tribunale di Trento dà notizia al professionista delegato del deposito di nuovi atti, interventi, istanze, rinunce che determinano o possono determinare l'interruzione delle operazioni delegate.

DISPOSIZIONI INERENTI LA PUBBLICITÀ

- 17) Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. almeno 30 giorni prima del termine per la

presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunaleditrento.net a cura del relativo gestore. E' facoltà del delegato effettuare pubblicità complementare o straordinaria, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione su richiesta motivata.

- 18) Tutte le spese per la pubblicità, ivi incluse quelle per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, sono corrisposte ad Astalegale.net s.p.a. - che cura la riscossione del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche - dal professionista delegato, che attinge al fondo spese anticipato dal creditore.
- 19) La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ha luogo trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

DISPOSIZIONI INERENTI LE OPERAZIONI DI VENDITA

- 20) Le operazioni di vendita telematica asincrona sono svolte secondo le modalità previste dal d.m. n. 32 del 2015, mediante la piattaforma www.spazioaste.it del gestore Astalegale.net s.p.a.
- 21) L'offerente deve presentare l'offerta e partecipare alla gara, mediante i rilanci, tramite la suddetta piattaforma e secondo le modalità nella stessa indicate.
- 22) L'offerta deve essere presentata entro le ore ventiquattro del quarto giorno lavorativo anteriore alla data stabilita per la vendita, accompagnata da una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto.
- 23) Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti.
- 24) Il prezzo dev'essere depositato nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, unitamente alle spese e alle imposte necessarie al trasferimento.
- 25) Nell'avviso di vendita, oltre a quanto già stabilito dalla legge, il professionista rende note le condizioni di cui ai punti che precedono, indicando precisamente la data - anteriore di quattro giorni all'udienza - entro la quale l'offerta dev'essere presentata e l'iban per il versamento della cauzione.
- 26) Nell'avviso di vendita, inoltre, il professionista delegato dà evidenza della presenza di eventuali diritti di terzi di godimento personale dell'immobile che siano opponibili all'eventuale aggiudicatario, così come segnalati dal custode o dall'esperto.
- 27) Nell'avviso di vendita, il professionista delegato rende altresì noto che:
 - a) l'offerta è efficace solo se accompagnata dalla cauzione;
 - b) l'offerta è irrevocabile, ma non dà diritto all'acquisto del bene;
 - c) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche ai sensi della legge urbanistica;
 - d) la vendita è a corpo, e non a misura, con la conseguente irrilevanza di differenze di misura, le quali non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - e) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, con la conseguenza che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

- adeguamento alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - g) nel caso di immobili che presentino difformità rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia tali da consentire il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - h) sino alla approvazione del progetto di distribuzione, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, a meno che l'aggiudicatario non esenti il custode da tale incumbente;
 - i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure e raccogliere le informazioni disponibili presso i pubblici registri - avuto specifico riguardo al libro fondiario e al catasto - e, in generale, presso le pubbliche amministrazioni;
 - j) ogni altra informazione sarà fornita dal custode a chiunque manifesti interesse a formulare offerte di acquisto;
- 28) Per il caso di più offerte, il professionista delegato stabilisce ordinariamente un lasso temporale per i rilanci, ai sensi dell'art. 24 del d.m. n. 32 del 2015, pari a ventiquattro ore; in caso di vendita beni immobili destinati allo svolgimento di attività imprenditoriale di valore particolarmente elevato, stabilisce, se ritenuto, un termine maggiore proporzionato all'impegno economico richiesto dall'acquisto.
- 29) Il professionista delegato provvede alla restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari mediante bonifico bancario, facendo riferimento all'iban comunicato dall'offerente in sede di offerta.
- 30) Il professionista delegato deposita il verbale delle operazioni nel fascicolo dell'esecuzione.

DISPOSIZIONI INERENTI GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- 31) Il professionista delegato provvede a comunicare all'esperto stimatore e al custode l'avvenuta aggiudicazione del bene, con invito a presentare la richiesta di liquidazione dell'eventuale compenso a saldo ex art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c. e del compenso ex D.M. n. 80 del 2009, e avvertendo che, a mente dell'art. 71, comma 2, d.p.r. n. 115 del 2002, la richiesta deve essere presentata, a pena di decadenza, entro i successivi 100 giorni.
- 32) Il professionista delegato, richieste le necessarie informazioni al custode, provvede altresì a comunicare al giudice delegato l'avvenuta aggiudicazione del bene allorquando l'immobile sia occupato dall'esecutato o da soggetti sprovvisti di titolo opponibile alla procedura e non sia stato in precedenza liberato, affinché sia pronunciata l'ordinanza di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

- 33) Il professionista delegato provvede a richiedere all'aggiudicatario, ove tali informazioni non risultino già dagli atti, il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ex l. n. 76 del 2016 e la sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali.
- 34) Dopo l'aggiudicazione, o dopo il ricevimento di documentazione integrativa da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato cura la richiesta all'amministrazione finanziaria della liquidazione delle imposte, trasmettendo la documentazione all'uopo necessaria (verbale di aggiudicazione, perizia di stima, eventuale documentazione relativa all'esenzione prima casa o altri benefici fiscali), richiedendo quindi all'aggiudicatario il versamento delle imposte di sua competenza e disponendo il versamento delle imposte di competenza della procedura.
- 35) Contestualmente, il professionista delegato provvede ad aggiornare le visure in atti, verificando l'esistenza di eventuali annotazioni, intavolazioni o prenotazioni successive al pignoramento.
- 36) In caso di richiesta del creditore fondiario ex art. 41 t.u.b., il quale deve depositare nota riepilogativa del suo credito entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvede al pagamento in favore della banca creditrice, nei limiti del credito azionato, detratto un accantonamento per le spese di procedura a carico della massa (compenso del medesimo delegato e del custode, imposte e spese per registrazione ed intavolazione del decreto di trasferimento), nella misura prudenzialmente calcolata dal professionista delegato stesso.
- 37) Ove il saldo prezzo non venga versato nel termine di novanta giorni, ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione, trasmettendogli il fascicolo, per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- 38) Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il testo del decreto di trasferimento: se il versamento del prezzo avviene ex art. 585 c.p.c., nella bozza del decreto si deve fare menzione del contratto di finanziamento ivi previsto; la bozza deve altresì contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (pignoramenti, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie, eventuale sentenza di fallimento), anche se successivi alla annotazione del pignoramento; la bozza va quindi trasmessa alla cancelleria per la sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione, unitamente all'originale delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario a fini fiscali, alla copia del documento di identità, delle dichiarazioni rese a norma del d.p.r. n. 445 del 2000 e al certificato di destinazione urbanistica, ove prescritto.
- 39) Successivamente, il professionista delegato provvede alla intavolazione del decreto di trasferimento e richiede la cancellazione dei gravami disposta con il decreto di trasferimento, a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - compensi e spese - sono a carico dell'aggiudicatario per la quota di metà (la restante quota di metà a carico della procedura) e dallo stesso devono

essere anticipati, come richiesti del professionista delegato, previamente all'esecuzione delle suddette formalità, ove non previsti termini cogenti per l'espletamento. La registrazione del decreto di trasferimento sarà curata dalla cancelleria.

DISPOSIZIONI INERENTI LA FASE DELLA DISTRIBUZIONE

- 40) Una volta pronunciato il decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione, il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione, che può essere anche parziale, in caso di vendita di singoli lotti.
- 41) A tal fine, nei trenta giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento il professionista delegato fissa ai creditori il termine di trenta giorni per far pervenire, mediante deposito in p.c.t. e comunicazione al professionista delegato, le dichiarazioni di credito, le note delle spese sostenute con i relativi documenti di prova, nonché eventuale documentazione comprovante l'infruttuosa esecuzione sui mobili per la collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c., con indicazione delle coordinate bancarie (iban) da utilizzare per i pagamenti (a tal fine utilizzando l'apposito modulo che sarà fornito dal professionista delegato); nel caso di mancato invio delle note di precisazione del credito, o della documentazione giustificativa delle spese, o di quella rilevante ai fini della collocazione sussidiaria, il professionista provvede ugualmente a predisporre il progetto calcolando l'ammontare dei crediti sulla base della documentazione già presente agli atti, escludendo le spese non documentate e considerando chirografi i crediti di cui non è comprovato il diritto alla collocazione sussidiaria; in ogni caso, le spese legali per la procedura esecutiva non possono essere superiori a quelle indicate nella apposita tabella in uso presso questo Tribunale.
- 42) Successivamente, il professionista delegato deposita in cancelleria il progetto di distribuzione e fissa l'udienza per l'approvazione innanzi al sé, ai sensi degli artt. 596 s.s. c.p.c., con conseguente ordine di pagamento delle quote ai sensi dell'art. 598 c.p.c. in caso di approvazione o di accordo, depositando il verbale d'udienza in cancelleria entro il giorno successivo; in caso di controversia, il professionista delegato redige il verbale con le deduzioni delle parti e lo trasmette al giudice delegato per la risoluzione delle controversie ai sensi dell'art. 512 c.p.c.
- 43) Il professionista delegato provvede all'esecuzione dei pagamenti a mezzo di ordine di bonifico sulle coordinate bancarie (iban) fornite dal creditore; all'esito provvede al deposito del rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo, ed in particolare sull'attività di distribuzione, depositando in cancelleria la documentazione relativa alle operazioni di vendita e la prova dei pagamenti compiuti.

Si comunichi alle parti, al professionista delegato e al custode.

Trento, 14 giugno 2024

Il giudice dell'esecuzione
Daniele Bonomi