



**LA CORTE D'APPELLO DI TRENTO  
SEZIONE DISTACCATA DI BOLZANO**

composta dai Magistrati:

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| 1) dott. Silvia Monaco     | PRESIDENTE       |
| 2) dott. Michele Paparella | CONSIGLIERE EST. |
| 3) dott. Oswald Leitner    | CONSIGLIERE      |

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Vista la Sentenza del Tribunale di Bolzano di data 16/12/2021 nel Proc. Penale 7490/2019 a carico di D'Auria + altri, con cui è stata disposta, tra l'altro, la confisca dei beni indicati nella presente ordinanza;

Vista la Sentenza della Corte d'Appello di Trento – Sezione Distaccata di Bolzano di data 20/10/2022 nel giudizio di appello avverso la predetta sentenza del Tribunale di Bolzano, con cui la predetta confisca è stata confermata;

Considerato che la Corte di Cassazione con sentenza di data 29/11/2023 ha dichiarato l'inammissibilità dei ricorsi proposti avverso la predetta sentenza della Corte d'Appello di Trento – Sezione Distaccata di Bolzano;

Considerato che i beni indicati nella presente ordinanza sono stati sottoposti a confisca diretta ai sensi dell'art. 44, comma 1 del T.U. 504/1995;

Vista la nota della Cancelleria di questa Corte di data 22.5.2024, con cui si chiede che il giudice dell'esecuzione voglia disporre la destinazione dei beni immobili confiscati e nel caso venga disposta la vendita chiede di volere delegare un istituto all'uopo autorizzato o uno dei professionisti indicati negli artt. 534 bis e 591 bis del codice di procedura civile, con le modalità previste;

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;

rilevato che per la custodia e la gestione dei beni confiscati da porre in vendita il

N. 40/2022 R. G.  
Appello

Data della ordinanza  
30.5.2024

Depositata in cancelleria  
il 30.05.24

Il Funzionario giudiziario  
Höherer Beamter für Rechtspflege



Avviso deposito ordinanza

Irrevocabile il

Ricorso per Cassazione

Trasmessi atti alla Cassazione  
il

Tribunale di Bolzano ha già provveduto alla nomina di un Amministratore Giudiziario nella persona del dott. Renato Bonsignori e che pare opportuno affidare al medesimo professionista anche la delega di cui all'art. 591bis cpc;  
visti gli artt. 86 disp. att. c.p.p. e 569 e 591 bis c.p.c.

**DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al già nominato amministratore giudiziario:  
Dott. Rag. RENATO BONSIGNORI nato in 39100 Bolzano (BZ) il 22 luglio 1965 con studio in 39100 Bolzano Via della Mendola, 21 – c.f. BNSRNT65L22A952N iscritto all'ODCEC del Circondario del Tribunale di Bolzano al nr. A/392 ed altresì iscritto all'elenco dei delegati alle vendite presso il Tribunale civile e penale di Bolzano ex art. 179 ter disp.att.

**MANDA**

alla cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al delegato;

**AUTORIZZA**

Il custode/delegato all'accesso al fascicolo della procedura;

**DISPONE**

la vendita dei beni confiscati per Asta Telematica, senza incanto ed in modalità sincrona;

**INDICA**

il prezzo base e il prezzo dell'offerta minima comunque valida per la partecipazione alla gara degli offerenti e/o per l'eventuale aggiudicazione di ciascuno dei lotti di seguito indicati (salvo quanto disposto dall'art. 572 cpc):

**LOTTO – LOS: 01;**

Deposito di Carburanti sito nel Comune di Opera (MI) Via dei Pioppi, 38 composto da piazzale occupato per una parte dall'impianto di rifornimento carburante e dalla rimanenza, da un locale per carburanti fuori terra, della capacità di 1000 mc nonché dai due locali deposito per carburanti interrati, della capacità di complessivi 150 mc con annesso locale macchine; un piccolo fabbricato pertinenziale destinato, al piano terra ad uso e servizio dei locali carburanti in modo durevole e permanente con area

ufficio, ripostiglio, due camere e bagno ed al piano primo locale destinato ad alloggio del custode.

Lo stato di conservazione risulta adeguato ed in buono stato generale ma necessità di alcuni interventi di manutenzione in considerazione che è non utilizzato da luglio del 2020, messa norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 1.000.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 750.000= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

### **LOTTO – LOS: 02:**

Deposito di Carburanti sito nel Comune di Milano (MI) Via Privata Bolivia, 7.

Il compendio è parte integrante di un ampio comparto con destinazione ad attività industriale – commerciale composto da piazzale occupato per una parte dall'impianto di erogazione carburante (al centro del piazzale) e dalla rimanenza, da un edificio ad un piano fuori terra adibito ad uffici, archivio abitazione del custode, sala mensa e servizi per il personale, da un edificio a corpo basso adibito ad uffici, spogliatoi e servizi, da un capannone industriale in cemento armato e copertura del tipo a centina per ricovero dei mezzi pesanti nonché da serbatoi per carburanti fuori terra, di cui 3 della capacità di 1.300 mc cadauno, uno di 800 mc, uno di 3.000 mc ed uno di mc. 4.000 adibito a deposito dell'acqua per uso antincendio, tutti disposti a ridosso della recinzione perimetrale; Sono presenti inoltre sull'area del complesso alcuni manufatti in muratura ad uso deposito pompe e apparecchiature. Lo stato di conservazione risulta adeguato ed in sufficiente stato generale ma necessità di vari interventi di manutenzione in considerazione che è non utilizzato da fine 2019, messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 1.442.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 1.081.000= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 03:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Castel d'Ario (MN) Piazza Garibaldi, 89.

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, quattro serbatoi per carburanti, di cui 3 da 10 mc ciascuno e uno da 5 mc, tre erogatori doppi di distribuzione carburanti ed un accettatore pos oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova nelle vicinanze di Piazza Garibaldi, zona ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. L'impianto necessita di lavori di manutenzione, messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 86.670= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 65.002= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 04:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) Via di Poggiomarino Il Tratto Quercia snc.

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un locale

ad uso del gestore, cinque serbatoi per carburanti, di cui 3 da 10 mc ciascuno e uno da 5 mc, tre erogatori doppi di distribuzione carburanti MPD e due accettatori pos oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. Sul ramo d'azienda in oggetto grava un contratto di locazione di data 30/11/2021 a favore della società Zelante Carburanti s.a.s. di Imma Zelante & C., società che è anche proprietaria del terreno. L'impianto necessita di lavori di manutenzione messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 1.002.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 751.500= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 05:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di San Salvo (CH) alla Contrada Zona Industriale Piazzale Pinckilton.

Il compendio composto da un chiosco prefabbricato ad uso gestore, cinque serbatoi per carburanti, cinque erogatori di distribuzione carburanti ed un accettatore pos oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada sufficientemente transitata ed è adiacente alla società Pinckilton che occupa numerosi dipendenti; la società suddetta è anche proprietaria del terreno sul quale insiste l'impianto. L'impianto necessita di lavori di manutenzione messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 80.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 60.000= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro  
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro  
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro  
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 06:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Raiano (AQ) alla Strada S.S. 5 Tiburtina Valeria al km 171 + 29.

Il compendio composto da un chiosco prefabbricato ad uso gestore, quattro serbatoi per carburanti, tre erogatori di distribuzione carburanti ed un accettatore pos oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi.

L'impianto necessita di lavori di manutenzione messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 106.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 79.500= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro  
Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro  
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro  
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro  
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 07:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Brienza (PZ) alla Contrada Taverne S.S. 598 km. 8 + 826

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un locale uso bar e un locale ad uso gestore, cinque serbatoi per carburanti, due erogatori di distribuzione carburanti MPD, un doppio prodotto GPL con serbatoio da 30 mc per GPL e due accettatori pos, oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una

strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. L'impianto necessita di alcuni lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo

Prezzo base/Ausrufpreis: € 1.347.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 1.010.250= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 08;**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Civitaquana (PE) alla Contrada Vicenne n.17 S.S. 602 km. 31

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un chiosco prefabbricato ad uso gestore, cinque serbatoi per carburanti, tre erogatori di distribuzione carburanti ed un accettatore pos, oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. L'impianto necessita di alcuni lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 127.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 95.250= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 09:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) alla Via degli Alburni snc S.S. 116 km. 64 + 85 dx

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un locale ad uso bar e ristoro, un locale ad uso gestore, cinque serbatoi per carburanti, due erogatori di distribuzione carburanti MPD, una colonnina doppia di distribuzione gasolio ed un accettatore pos, oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. L'impianto necessita di alcuni lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 683.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 512.250= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 10:**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di San Pietro al Tanagro (SA) alla Località Canneto S.S. 116 km 65 + 100 sx.

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un locale ad uso bar e ristoro, un locale ad uso gestore, cinque serbatoi per carburanti, due erogatori di distribuzione carburanti MPD, una colonnina doppia di distribuzione gasolio ed due accettatori pos, oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. L'impianto necessita di alcuni lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 754.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 565.500= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro  
Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro  
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro  
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro  
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 11;**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) alla Contrada Tigliano S.S. 598 km 16 + 755.

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un chiosco prefabbricato ad uso gestore, quattro serbatoi per carburanti, due erogatori di distribuzione carburanti, e un accettatore pos, oltre a collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. L'impianto necessita di alcuni lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 146.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 109.500= (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro  
Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro  
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro  
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro  
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

**LOTTO – LOS: 12;**

Distributore di Carburanti sito nel Comune di Torino di Sangro (CH) alla Contrada Villa Caterina S.S. 16.

Il compendio composto da una struttura metallica sovrastante le colonnine, un chiosco prefabbricato ad uso gestore, un fabbricato uso magazzino, tre serbatoi per carburanti, due erogatori di distribuzione carburanti, e un accettatore pos, oltre a

collegamenti meccanici ed elettrici si trova su una strada ad alto scorrimento pubblico e privato. Il terreno sul quale insiste l'impianto è di proprietà di terzi. L'impianto necessita di sostanziali lavori di manutenzione e messa a norma ed eventuale nuovo collaudo.

Prezzo base/Ausrufpreis: € 80.000= (valore periziato)

Offerta minima/Mindesangebot: € 60.000 = (75% valore periziato)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

Termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto: ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa



espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, che dovrà essere effettuata a cura del delegato nel portale nazionale immobiliare e mobiliare spazioaste.it portale dedicato alla vendita di beni provenienti da procedure giudiziarie e iscritto nell'elenco nazionale dei portali abilitati alla pubblicità delle aste dei beni immobili e mobili con P.D.G. 26 settembre 2012, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" depositate in cancelleria delle esecuzioni immobiliari e successive modifiche e integrazioni.

l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" depositate in cancelleria delle esecuzioni immobiliari e successive modifiche e integrazioni.

Ammontare della cauzione: 10% del prezzo offerto.

Modalità di prestazione della cauzione: assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, con indicazione "procedura esecutiva n.", seguita dal numero della procedura esecutiva (ad esempio "procedura esecutiva n. xxx/anno").

Termine entro il quale il prezzo deve essere depositato: 60 giorni.

Modalità del deposito del prezzo di aggiudicazione: versamento sul conto corrente aperto dal professionista delegato alla vendita.

### **CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

La Corte

visti gli artt. 559 e 591 bis cpc;

#### **DISPONE**

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incumbenti:

#### **A) Compiti e poteri in qualità di delegato alle operazioni di vendita:**

##### **ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA**

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto

di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili;
- 3) alla apertura di conto corrente della procedura su indicazioni della Cancelleria; sul medesimo conto il creditore procedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato, il fondo spese nell'ammontare di € .....; in caso di mancato versamento del fondo spese, il delegato relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di €..... ;**
- 4) **al deposito, entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegato della vendita, del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, successivamente, a cadenza semestrale (decorrente dalla data del deposito del primo rapporto) al deposito di un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, ivi comprese quelle di custodia a lui affidate;**
- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nelle condizioni generali di vendita aggiornate del Tribunale di Bolzano, in collaborazione con la cancelleria del Tribunale;
- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, presentazione delle offerte che dovrà avvenire, entro le ore 12.00 dell'ultimo giorno di detto termine, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bolzano;
- 7) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il Tribunale di Bolzano, terzo piano, Aula F nelle giornate e negli orari prestabiliti previo verifica

- di disponibilità in cancelleria e prenotazione come convenzionalmente stabilita tra cancelleria e professionisti delegati per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 8) a dare avviso ai creditori della data, dell'ora e del luogo della vendita, con preavviso almeno di 40 giorni (anche notifica ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore esecutato, art. 569 ultimo comma cpc) ;
  - 9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
  - 10) al ritiro presso la Cancelleria delle buste depositate dagli offerenti;
  - 11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
  - 12) a escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
  - 13) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 30 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
  - 14) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
  - 15) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto

dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

- 16) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 18) a fissare, dopo l'aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, e di concerto con il Giudice dell'Esecuzione, l'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto, da comunicarsi contestualmente ai creditori presenti alla vendita.

#### **ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

- 19) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 20) all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto gestione attivo", e della cauzione sulle spese pari al 15% sul prezzo di aggiudicazione da versare sul "conto spese trasferimento", che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti;  
inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario contestualmente alla cauzione sulle spese sul "conto spese trasferimento"; **il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondente importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;**
- 21) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 19).

- 22) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 23) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 24) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e intavolazione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 25) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 26) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (cfr. 586 cpc), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
- Dovrà allegare le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale,

unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. in ordine ai profili di tassazione del trasferimento); attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

27) ad eseguire le formalità di registrazione, intavolazione presentando anche la domanda tavolare (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore del Libro Fondiario non può eseguire l'intavolazione del decreto se non unitamente all'intavolazione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata") e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

28) 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, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

29) a procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);

30) a trasmettere, in qualità di custode, ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

31) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

32) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto - e di tutte le

successive - alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

33) a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni (salvi i casi in cui il delegato ritenga opportuno segnalare situazioni e circostanze particolari, che richiedano tempi diversi) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, presso il Tribunale di Bolzano, terzo piano, Aula F nelle giornate e negli orari prestabiliti previo verifica di disponibilità in cancelleria e prenotazione come convenzionalmente stabilita tra cancelleria e professionisti delegati, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

34) a preparare l'avviso di tutte le vendite successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale secondo le indicazioni di cui alle condizioni generali di vendita aggiornate del Tribunale di Bolzano;

35) ad effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

36) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, anche di custodia (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di 12 mesi, salve esigenze particolari che saranno sottoposte all'esame del giudice; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- 37) a segnalare e a richiedere contestuale autorizzazione all'integrazione del fondo nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente il provvedimento di autorizzazione del giudice.
- 38) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;
- 39) a richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 40) al pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 38);
- 41) a richiedere al giudice dell'esecuzione nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 37) a 39) la liquidazione delle proprie competenze, separando le posizioni di custode e di delegato alla vendita;

#### **FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

- 42) a comunicare ai creditori non presenti alla vendita ed al debitore esecutato la data dell'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto e ad invitare tutti i creditori a depositare note di precisazione del credito e le coordinate bancarie, da indicare sull'apposito modulo, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 43) a formare entro 30 giorni dalla liquidazione delle competenze e dalla liquidazione delle imposte sul decreto di trasferimento, comunicata dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari ai delegati, un progetto di distribuzione; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori minimi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, che rappresenta il valore

effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

- 44) Ad inviare ai creditori a mezzo pec ed a comunicare al debitore esecutato il progetto di distribuzione con l'invito a far pervenire al delegato le eventuali osservazioni o contestazioni, almeno 15 giorni prima dell'udienza, con l'avvertimento che in difetto il progetto si intenderà approvato;
- 45) a depositare il progetto di riparto nel fascicolo elettronico della procedura, almeno 5 giorni prima della data dell'udienza. Il delegato dovrà dare atto della intervenuta approvazione, anche per silenzio assenso, dei creditori e depositare le eventuali osservazioni e contestazioni pervenute che non siano state previamente definite, unitamente ad una propria relazione nella quale prenderà posizione motivata sulle medesime; in caso di contestazioni il delegato dovrà essere presente all'udienza per fornire al G.E. eventuali chiarimenti sul progetto.
- 46) una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 47) **a depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare,** sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale at;
- 48) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita (fatta eccezione per il deposito delle offerte e la vendita del bene) che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.
- 49) L'attività del delegato in caso di vendita, verrà retribuita con fondi a carico della

procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo secondo quanto previsto dal D.M. n. 277 del 15/10/2015.

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

Il custode/delegato potrà farsi sostituire in via del tutto eccezionale da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. (fatto salvo per le mere attività materiali e contabili).

La visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode/delegato, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

Il professionista delegato/custode avrà cura di tutelare la privacy dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con il delegato.

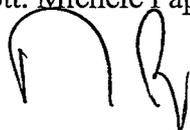
Il professionista delegato/custode avrà cura di utilizzare, nelle comunicazioni scritte e orali dirette al debitore e ai potenziali acquirenti, e in ogni caso durante l'intera procedura, la lingua scelta o presunta (italiana o tedesca) dei destinatari e di avvalersi, comunque, di apposita modulistica bilingue. Gli avvisi di vendita, le bozze dei decreti di trasferimento, i verbali di aggiudicazione e, in genere, tutti gli atti aventi efficacia anche esterna al procedimento esecutivo, devono essere redatti dal delegato/custode in forma bilingue.

Manda alla Cancelleria per gli avvisi di legge

Così deciso in Bolzano, in data 30.5.2024

Il consigliere estensore

Dott. Michele Paparella



Il Presidente

Dott.ssa Silvia Monaco

