

N. 200362/2007 R.G.A.C



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ORDINANZA DI DELEGA AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

Il Giudice, dott.ssa Silvia Campesi,

a scioglimento della riserva assunta in data odierna all'esito del contraddittorio cartolare;

esaminati atti, verbali e documenti di causa;

esaminata la documentazione del giudizio di divisione;

integrato il contraddittorio ai sensi dell'art. 1113 c.c.;

letta la relazione peritale depositata dal Consulente, come aggiornata con deposito sul fascicolo telematico in data 10.12.2021;

tenuto conto della non comoda divisibilità del compendio pignorato;

tenuto conto che non sono state avanzate richieste di attribuzione del bene da parte dei comproprietari;

visti gli artt. 784 e ss. c.c.;

visto in particolare l'art. 788 c.c. che richiama gli artt. 569 e seguenti del codice di procedura civile;

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

tenuto conto che l'art. 569 c.p.c. prevede che a far tempo da 10.04.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovrebbero svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

tenuto conto che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ha definito le regole tecniche e che lo stesso decreto ha individuato nel "gestore della vendita telematica" il soggetto costituito in forma



societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica; rilevato che per il corretto espletamento delle vendite telematiche è necessario accertare che i gestori delle vendite telematiche iscritti nel registro previsto dal capo II del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 siano dotati delle risorse tecniche e materiali necessarie per l'espletamento delle nuove modalità di vendita secondo il procedimento che dovrà essere delineato da questo giudice; considerato che fino al completamento di tale accertamento ad opera di questo ufficio è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate; visti gli artt. 569,576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto senza modalità telematiche del compendio meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto, come aggiornata con deposito sul fascicolo telematico in data 10.12.2021;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della causa e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista ex art. 591 bis c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita il **P'Avv. Ilaria Tiziana Battino, con studio in Santa Teresa Gallura, Piazza Villa Marina n. 3;**

Dispone che il professionista delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza e il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al giudice anche le incompatibilità sopravvenute, che dovessero cioè venire in rilievo nel corso dell'attività delegata. Al riguardo il giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà se del caso alla revoca dell'incarico.

FISSA

in 12 mesi la durata dell'incarico per lo svolgimento dell'attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso; dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

DETERMINA

il versamento in favore del professionista delegato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, di **€ 2.000** di cui **500 euro**, oltre accessori di legge, a titolo di acconto sul compenso e 1.500 a titolo di fondo spese, disponendo



che le parti, in solido tra loro, versino entro trenta giorni tale somma, avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità della domanda; il giudice si riserva altresì di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

Autorizza il professionista delegato ad aprire un conto corrente – dotato della funzione home banking sia in modalità operativa che consultiva presso un istituto di credito a sua scelta, intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla presente causa, e vincolato all'ordine del giudice, sul quale potrà operare il delegato e dove depositare il fondo spese, tutti i proventi della messa a reddito dell'immobile, le cauzioni e il saldo prezzo versato dall'aggiudicatario.

DETERMINA

Le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITA' PRELIMINARI

- acquisire, immediatamente e non oltre 10 giorni dalla comunicazione delle delega, copia del fascicolo; il delegato potrà ritirare dalla Cancelleria il fascicolo di ufficio soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarre copia degli atti necessari alla sua attività; la data di consegna dovrà essere annotata dalla cancelleria sulla copertina del fascicolo con firma del delegato per ricevuta.

Il fascicolo dovrà successivamente essere restituito entro 5 giorni dal ritiro: in questi cinque giorni, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituisce a tutti gli effetti il cancelliere.

Il professionista delegato dovrà riconsegnare il fascicolo ogni volta che si verifichino eventi per cui è previsto l'intervento del giudice e comunque al termine delle operazioni delegate (art. 591 bis, co.,a 7, c.p.c.);

- **coerentemente con la ratio della Direttiva comunitaria n. 2002/1991, ed in conformità con il d.lgs. 192/2005, legge di attuazione della direttiva, che non prevede espressamente l'estensione dell'obbligo della certificazione energetica**



alle vendite coattive, nonché conformemente con lo studio del Consiglio del Notariato n. 263-2014/C, non si rinviengono indici sicuri della volontà del legislatore di applicare alle vendite coattive- aventi disciplina del tutto peculiare rispetto a quella delle vendita negoziali – l'obbligo delle prestazione energetica e pertanto non è più dovere del delegato verificare la presenza nel fascicolo dell'attestato di prestazione energetica;

- giusta il disposto dell'art. 16, comma 9 sexies, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito dalla l. 30 giugno 2016 n, 119, il professionista delegato dovrà, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega, redigere obbligatoriamente il primo rapporto riepilogativo delle attività svolte cui dovrà seguire la compilazione ed il deposito, con cadenza semestrale, dei rapporti riepilogativi successivi.

L'attività informativa si concluderà con il deposito, nei dieci giorni successivi alla comunicazione della approvazione del piano di riparto, del rapporto riepilogativo finale;

- controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni;

- determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;

al riguardo il giudice dispone che, nel caso in cui al momento delle delega al professionista siano già stati effettuati alcuni tentativi di vendita senza successo, il prezzo indicato sia quello dell'ultima asta andata deserta;

- redigere entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA:

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

2) prezzo base dell'immobile come determinato dal perito nella relazione di stima, come aggiornata con deposito sul fascicolo telematico in data 10.12.2021 o, se si tratta di bene già precedentemente andato in vendita senza la delega, si indichi come prezzo base quello risultante dall'ultimo esperimento di vendita andato deserto, nonché in ogni caso, l'aumento minimo per ogni offerta in caso di gara, precisando che, ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di 1/4;



- 3) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 4) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- 5) precisazione del numero di lotti;
- 6) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 7) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data (giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte) e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- 8) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- 9) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- 12) precisazione che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 13) che gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile;
- 15) la menzione che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 16) la comunicazione che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area



denominata “portale delle vendite pubbliche”, così come previsto ai sensi dell’art. 161quater c.p.c. cui si rimanda;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella data e nell’orario che sarà indicato nell’avviso di vendita;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro;

3) l’offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

c. l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d. il termine perentorio – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall’aggiudicazione - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;

e. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4) all’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell’offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio ed alla presente procedura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto o di decadenza dall’aggiudicazione;

5) salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al



maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (compenso del delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e spese per cancellazioni di gravami) dovrà essere versato, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva;

8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

9) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

10) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 cpc nonché a quanto previsto in questa ordinanza;

Modalità della deliberazione delle offerte:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo e dei successivi esperimenti di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);



- qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di offerte plurime

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base il bene è aggiudicato al miglior offerente; Si dispone altresì che:

a) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

b) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

c) nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

d) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante



consegna bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale ordinario di Tempio Pausania – Procedimento civile N. R.G. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del procedimento mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed al procedimento entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la



trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice inserirà la seguente dizione: “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;



DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) inserzione, a cura del delegato, tendenzialmente almeno 60 giorni prima, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.

In ordine alla Pubblicità sul PVP valgono le seguenti istruzioni:

I professionisti delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002. Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

a) Considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

b) Verificare se il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo in difetto a richiedere alle parti del giudizio l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al giudice se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche. Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla



pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”.

I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi il procedimento.

2) pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie alle condizioni previste dalla Convenzione che intercorre tra l'Ufficio e l'Istituto, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della causa;
- b. nome del Giudice;
- d. diritto reale posto in vendita (quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.), ma solo se diverso dalla piena proprietà; -
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. superficie;
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; -
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Tempio Pausania – sito Internet Portale delle Vendite Pubbliche) - l'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in 7- 10 righe;

3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com della ordinanza ex art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto.

DISPONE



in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che a discrezione e spese delle parti, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione on line, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali a titolo esemplificativo subito.it o immobiliare.it) o su altri circuiti che le parti reputano opportuni per favorire l'alienazione dell'immobile;

DISPONE

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie S.p.A. ed IVG) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al professionista delegato la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui giornali.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario;
- a predisporre la bozza di decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:



1) Ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L.47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

2) Le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica)

3) L'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

4) Visura ipotecaria aggiornata (i cui costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

– alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione 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;

– a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario sull'apposito conto corrente bancario intestato al procedimento;

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

- a fissare, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e



notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della causa;

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

– alla formazione del progetto di distribuzione previa acquisizione del provvedimento del giudice di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227;

-al deposito del progetto in cancelleria, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice;

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

-all'estinzione del conto corrente aperto per la procedura;

FISSA

per la prosecuzione del giudizio l'udienza del 21 settembre 2022 ad ore 12.00.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato e alle parti.

Tempio Pausania, 17/12/2021

Il giudice

Dott.ssa Silvia Campesi



