



















durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) 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;

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

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

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;



- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di ..... – - Sito internet .....);

### ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 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;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente ulteriori esperimenti di vendita, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, e comunque a pubblicare il nuovo avviso di vendita non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente - e ad ogni modo nel rispetto dei termini assegnati con la presente ordinanza - (fino al limite massimo di cinque compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura massima consentita dalla legge (art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita ovvero qualora sussistenti i presupposti della chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata.

## PROGETTO DI RIPARTO

il Delegato, entro 30 giorni dall'avvenuto versamento del saldo prezzo:

- chieda ai creditori –assegnando loro il termine di giorni 30 dalla comunicazione da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata l'invio delle note di precisazioni di credito (comunicando loro che il pagamento avverrà a tramite bonifico e quindi fornendo l'iban del creditore, nonché delle notule per le spese legali e dei documenti giustificativi di eventuali spese in prededuzione (fatture ecc.) con avvertenza che, in caso di mancata produzione delle note di precisazione si farà riferimento al pignoramento o l'atto di intervento; il mancato invio delle notule per spese legali si intenderà come rinuncia alla liquidazione delle stesse; tale adempimento verrà omesso nel caso nel caso in cui le note di precisazione del credito e le notule per le spese legali siano state già depositate in atti e preventivamente liquidate dal GE.

- riceva tutte le note spese dei legali, le presenti al G.E., con osservazioni sulle richieste che si discostano dalle tariffe medie ed altre eventuali che il delegato ritenga opportune, per la liquidazioni;

- chieda al Custode, ove nominato, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. - il rendiconto finale della custodia (se non ancora depositato), e l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata).

- chieda all'esperto stimatore di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. - l'istanza di liquidazione del saldo del compenso (se non ancora depositata e liquidata);

- chieda al professionista delegato alla vendita, nel caso si tratti di diverso soggetto, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato al progetto di distribuzione, entro 15 gg., l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata);

- controlli tutte le spese di procedura sostenute considerando in prededuzione le spese ed il suo compenso per i quali redigerà apposita notula, le spese ed il compenso del Custode, del professionista delegato alla vendita e degli altri ausiliari del giudice **verificando preliminarmente che i compensi di tali ausiliari siano stati liquidati interamente ed a saldo dal G.E.**, anche comunicando, se necessario, all'ausiliario l'avvenuta aggiudicazione;

- decorso il termine concesso ai creditori, predisponga, entro i successivi giorni 30, sia su documento cartaceo sia avvalendosi del programma Tribun Web, il piano di riparto che invierà alle parti ed al debitore, unitamente al rendiconto finale del Custode giudiziario, se nominato, ed alla nota di liquidazione delle sue spese, provvedendo altresì ad eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il primo marzo 2006 i cui crediti non sono stati riconosciuti dall'esecutato (ex art. 510 cpc), convocando le parti innanzi a sé per l'approvazione del progetto e fissando alla parti un termine congruo per l'invio al Delegato a mezzo pec di eventuali note di contestazione al piano di riparto;

- ottenuta l'approvazione del piano di riparto, ovvero raggiunto l'accordo sulle contestazioni, il Delegato depositerà telematicamente il piano di riparto approvato dai creditori e il verbale di approvazione unitamente alla stampa del piano redatto su Tribun Web accompagnato da una nota attestante che il piano di riparto riprodotto nel documento cartaceo corrisponde a quello redatto con il programma Tribun Web con l'indicazione della ripartizione degli ulteriori interessi maturati

dopo l'approvazione chiederà altresì al G.E. l'autorizzazione ai pagamenti delle singole quote ex art. 598 cpc.

- i pagamenti dovranno avvenire con il sistema Tribun Web e quindi con bonifico bancario, che varrà come quietanza di pagamento,

- in caso di mancata approvazione e mancato accordo sulle contestazioni, il Delegato rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione dell'udienza ex art. 512 cpc.

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERÀ ALTRESI'**

al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali, con riepilogo di tutti i tentativi di vendita tenuti, il relativo prezzo base d'asta (con specificazione anche della percentuale di ribasso rispetto al precedente), le spese sostenute per le operazioni svolte, la segnalazione di eventuali ritardi rispetto alle indicazioni fornite dal G.E. ed i relativi motivi, oltre ogni altro elemento utile per il regolare e celere svolgimento della procedura, 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 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

### **RENDE NOTO**

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

j) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

k) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380,



cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

#### DISPONE

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.
- che il delegato provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti,

Autorizza il Delegato a prelevare ove necessario il fascicolo d'ufficio per prendere ed estrarre copia dei documenti e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico per non più di una settimana.

Il Giudice dell'Esecuzione

*Giulia Maria Lignani*

