



Tribunale Ordinario di Biella Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.31/2017

ORDINANZA DI VENDITA *EX* ART.569, 3° COMMA C.P.C. E DELEGA *EX* ART.591 *BIS* C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione,

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

ritenuto opportuno procedere alla vendita dell'immobile pignorato con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015;

DISPONE la vendita degli immobili pignorati, descritti ed individuati nell'istanza e nella relazione di stima depositata dal perito geom. Luca Basso, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto;

DELEGA l'avv. **Roberta Mania** per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569, 3° comma c.p.c. relativamente ai beni oggetto della presente esecuzione e per l'espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c., compresa la predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione e fino all'udienza di approvazione del medesimo;

DISPONE

- 1) che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante **gara telematica asincrona**, previa registrazione, dal sito <http://www.immobiliare.spazioaste.it>;
- 2) che il professionista delegato fissi come **prezzo di vendita** quello determinato dall'esperto ed indichi l'offerta minima di acquisto per partecipare alla vendita senza incanto da stabilirsi in misura pari al 75% del prezzo di vendita;
- 3) che l'**avviso di vendita**, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 *bis* c.p.c. e dall'art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015 contenga le condizioni di partecipazione, le modalità di presentazione dell'offerta telematica e di svolgimento della gara telematica asincrona nonché il documento di sintesi delle modalità di partecipazione e delle condizioni generali di utilizzo della piattaforma telematica;
- 4) che gli avvisi di vendita siano notificati a cura del professionista delegato al creditore e debitore nonché ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e così, in generale, ogni altro atto di competenza del professionista delegato da svolgersi nel contraddittorio delle parti, salvo l'atto sia adottato nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione;
- 5) che la **pubblicità** sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, con l'indicazione nell'avviso del nominativo del custode e del relativo indirizzo e recapito telefonico con le seguenti concorrenti modalità:
 - a) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della presente ordinanza e della perizia in atti con le note di osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore, ovunque ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet www.tribunale.biella.it e www.astalegale.net;
 - b) divulgazione tramite il Newspaper;

c) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;

che le spese di pubblicità siano poste a carico provvisorio del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente;

che il creditore fondiario o, in sua assenza, il creditore procedente versi sul c/c bancario intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, € 550 per ogni lotto posto in vendita, quale fondo spese da utilizzare per la sola pubblicità sul portale delle vendite pubbliche; in caso di mancata tempestiva corresponsione, il professionista delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o racc a/r) invitandoli a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 15 e avvertendoli che, in difetto, gli atti saranno rimessi al Giudice per la declaratoria di improcedibilità; decorso inutilmente tale termine, il professionista delegato informi immediatamente il Giudice;

che i creditori siano autorizzati sin da ora ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri a carico della procedura;

6) che le offerte di acquisto siano depositate o fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente in via telematica mediante il portale www.immobiliare.spazioaste.it e secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015;

7) che, in caso di pluralità di offerte valide, la gara telematica asincrona abbia inizio nel giorno indicato nell'avviso di vendita e abbia durata di 7 giorni; che la gara preveda un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti; che al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione definitiva all'udienza indicata nell'avviso di vendita;

8) che nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, il professionista delegato fissi la data e le condizioni della successiva vendita con prezzo ribassato di un ¼ (invariate le altre condizioni), emettendo separatamente e contestualmente l'avviso completo di tutte le indicazioni necessarie con le stesse modalità sopra indicate;

9) che nel caso di infruttuosità anche del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato fissi immediatamente un ulteriore esperimento di vendita con prezzo ribassato fino alla ½ (invariate le altre condizioni) come previsto dall'art. 591 c.p.c., sempre con le modalità sopra indicate;

10) che nel caso di infruttuosità anche del quinto tentativo di vendita e, in ogni caso, quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari o inferiore ad € 10.000,00 (in ipotesi di più lotti con riferimento al singolo lotto), il professionista delegato restituisca gli atti al Giudice unitamente alle note delle competenze relative all'attività fino a quel momento svolta, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita: il Giudice fisserà udienza per sentire le parti al fine di adottare i provvedimenti opportuni;

11) che il professionista delegato, in caso di esito positivo delle operazioni di vendita, inviti i creditori a precisare il loro credito entro il termine assegnato, comunque non superiore a 60 giorni dal termine stabilito per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, avvertendoli che, decorso detto termine, provvederà in ogni caso a predisporre il progetto di distribuzione del ricavato (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante dall'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi, eventualmente dovuti, che fossero richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

12) che il professionista delegato, successivamente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento (dell'ultimo in caso di più lotti) da parte del Giudice, provveda a predisporre la bozza del progetto di distribuzione, anche parziale, che dovrà contenere la graduazione di tutti gli aventi titolo e provveda a comunicarla ai creditori e ai debitori (via email o per telefax o per raccomandata con ricevuta di ritorno) per le eventuali osservazioni che dovranno essere formulate entro i successivi 10 giorni; la comunicazione del progetto di distribuzione a creditori e debitori dovrà altresì obbligatoriamente contenere sia la data dell'udienza *ex art. 598 c.p.c.* da tenersi avanti al professionista delegato stesso sia l'invito ai medesimi di far pervenire entro i successivi 10 giorni dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso; qualora sussistano ragioni di dissenso espresso da uno o più dei creditori o debitori, il professionista delegato provvederà ad assumere le proprie determinazioni, anche modificando la bozza del progetto di distribuzione, e a comunicare nuovamente la bozza a creditori e debitori i quali entro i 5 giorni successivi dovranno manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso; successivamente e, comunque, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza *ex art. 598 c.p.c.*, il professionista delegato comunicherà la bozza del progetto di distribuzione "definitivo" a creditori e debitori, ivi comprese le osservazioni delle parti;

ASSEGNA al professionista delegato termine di 24 mesi per il compimento delle operazioni delegategli e termine intermedio di 3 mesi per dare inizio alle operazioni con la pubblicazione dell'avviso di vendita entrambi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento: rientra nei doveri del professionista delegato il rispetto dei termini assegnatigli, a pena di revoca dell'incarico secondo le previsioni e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi che giustificano la richiesta motivata di proroga da parte del professionista delegato stesso prima della scadenza;

AVVISA il professionista delegato che dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice che procede o di ritardarne la fissazione;

PRECISA che la presente ordinanza è integrata dalle disposizioni contenute nelle "Direttive ed istruzioni generali per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad uso dei professionisti delegati" (e nelle successive circolari) in libera consultazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella e sul sito www.tribunaledibiella.it, che qui si intendono richiamate per intero;

DETERMINA in euro **800,00** oltre Iva e contributi di legge l'ammontare del fondo spese che il creditore procedente deve anticipare al professionista delegato entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento: a tal fine, invita sin d'ora il professionista delegato a comunicare al Giudice l'eventuale inadempimento del creditore procedente, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico;

INDICA per il deposito della somma da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura, il Banco BPM - in forza di convenzione conclusa dal Presidente del Tribunale con il predetto Istituto di Credito - autorizzando il professionista delegato ad accendere presso di esso apposito c/c bancario intestato alla procedura esecutiva; il professionista delegato stesso è autorizzato ad accedere e ad operare personalmente sul predetto conto previa esibizione della presente ordinanza all'atto dell'apertura del rapporto bancario; a tal fine, il professionista delegato viene sin d'ora autorizzato a prelevare dallo stesso le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (siccome spese a carico dell'aggiudicatario) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (siccome spese a carico della procedura) nonché a restituire all'aggiudicatario l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato ed ad effettuare i pagamenti ai creditori in sede di distribuzione; il professionista delegato è altresì autorizzato ad operare sul rapporto intestato alla procedura anche mediante utilizzo dei servizi che permettono l'operatività a distanza – remote banking.

AUTORIZZA il professionista delegato ad estrarre copia del fascicolo della procedura esecutiva su supporto cartaceo e digitale che avrà cura di custodire in modo sicuro ed inaccessibile a terzi;

FISSA termine di giorni 45 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica di questa ordinanza, anche in copia non autentica, ai creditori titolari di una causa di prelazione iscritta nei pubblici registri nonché ai creditori sequestranti non comparsi all'odierna udienza ai sensi degli artt. 569 e 498 c.p.c., con obbligo di depositare la prova della prescritta notificazione.

Biella, 5.6.2018

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Nicolò Pavoni