



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Oggi 28.11.2023 avanti al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa S. Pitinari è comparso RTLES 21 S.R.L. con l' Avv. GASPARINI ANNA oggi sostituita dall'avv. Saccomani chiede la vendita con beneficio 41 TUB, si riporta all'istanza già depositata con riferimento alla liberazione dell'immobile;

ai fini della pratica forense la dott.ssa E. Furlan;

il custode F. Cadel si riporta all'istanza di liberazione tenuto conto dello stato dell'immobile;

Il GE dispone la vendita come da ordinanza in calce e dispone altresì la liberazione dell'immobile

Il G.E.

- esaminata la documentazione del presente procedimento esecutivo;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex art. 568 c.p.c.*;
- ritenuto che il prezzo base di vendita debba essere determinato in misura pari alla stima di cui alla perizia in atti, al lordo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove detratte in perizia (nel cui caso il delegato dovrà aggiungerli al valore di stima ai fini del calcolo del prezzo base);
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- considerato che, pur a seguito dell'entrata in vigore del sistema delle vendite forzate telematiche, spetta comunque al Giudice dell'Esecuzione stabilire le modalità della vendita;
- richiamata la circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale, che ha disposto che *“tanto per tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti, nelle quali sia già stata pronunciata ordinanza di delega, quanto per le nuove procedure esecutive, il professionista delegato, valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva, nonché ogni eventuale altra ragione di opportunità, possa scegliere che le vendite di ciascun esperimento di vendita, anche all'interno della stessa procedura, si svolgano secondo le modalità della “vendita sincrona telematica”, ovvero secondo le modalità della “vendita sincrona mista”, con determinazione da assumere nell'avviso di vendita”*;

aggiudicato, ovvero ancora assegnato;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 c. 6 D.M. 227/15 un acconto di € 750,00 quale fondo spese, da versarsi sul conto della procedura, disponendo che i creditori versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli 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 dell'esecuzione e riservandosi di disporre il versamento di ulteriori fondo spese ad istanza motivata del professionista delegato.

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente consultazione e operatività *on-line*, intestato alla presente specifica procedura esecutiva immobiliare con mandato ad operarvi al professionista delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico da parte dei creditori il fondo spese di € 750,00 sopra indicato, da parte di eventuali offerenti le cauzioni necessarie per partecipare alla gara telematica e da parte dell'aggiudicatario il saldo prezzo con le spese per il trasferimento.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità e quelli relativi al gestore delle vendite telematiche, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che:

- la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione;
- se la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche non sarà effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai creditori il Giudice dichiarerà con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo ex art. 631 *bis* c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista delegato ne informerà questo Giudice;

convivente di fatto; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato di iscrizione al registro delle imprese, oppure in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5) all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

6) le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, oppure in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del prezzo offerto;

g) l'indicazione del referente della procedura;

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- 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 all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

- valore immobili inferiore a euro 50.000,00: **euro 500,00**;
- valore compreso fra euro 50.000,01 e euro 100.000,00: **euro 1.000,00**;
- valore compreso fra euro 100.000,01 e euro 200.000,00: **euro 2.000,00**;
- valore superiore ad euro 200.000,01: **euro 5.000,00**.

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 criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ed in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore importo). In caso di offerte identiche il bene verrà aggiudicato a chi abbia depositato l'offerta per primo.

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 criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica 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.

11) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

12) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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,

mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, il creditore fondiario dovrà precisare il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E. Il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva;

19) 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 bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione 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;

20) la mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Venezia;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- a ricevere le offerte presentate in forma analogica e/o telematica;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita sincrona mista o la vendita sincrona telematica si svolge, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria 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 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 depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione sul conto della procedura;
- 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 delegato 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);
- ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, che deve avvenire mediante bonifico bancario ovvero ancora mediante assegno/i circolare/i, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 c.p.c., la bozza del decreto di trasferimento, allegando allo stesso la dichiarazione

venduti in particolare mediante riaccredito se bonificate, a spese dell'offerente non aggiudicatario;

- a predisporre entro 30 giorni dal versamento del prezzo, e comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, un progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) contenente la graduazione dei crediti. A tal fine, il delegato:

- provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, a sensi del d.m. n. 80/2009);

- redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore precedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invito da parte del delegato a trasmetterli;

- trasmetterà quindi il progetto di distribuzione, al G.E. perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato;

- fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno venti giorni, dando termine alle parti fino a dieci giorni prima dell'audizione per eventuali osservazioni. Il delegato alla vendita dovrà quindi attenersi al disposto di cui agli artt. 597 e 598 c.p.c.;

- a fissare immediatamente, 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 in forma sincrona mista o in forma sincrona telematica, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), sentito il parere dei creditori, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista o di vendita sincrona telematica, 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 sincrona mista o di vendita sincrona telematica 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

immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

Dispone, infine, che entro 15 giorni dalla notifica della presente ordinanza la stessa venga notificata a cura del CREDITORE PROCEDENTE ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa S. Pitinari