

02/10/2020 a carico delle quote di omissis , qualora non già cancellata (come indicato nella stima) è cancellabile per decorso del triennio;

determina

che, secondo il modello di vendita sincrona telematica adottato, le offerte possono essere depositate **esclusivamente CON MODALITÀ TELEMATICA** in conformità a quanto stabilito dal DM 26 febbraio 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 e secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Bolzano, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione “Vendite Giudiziarie” - “Condizioni generali di vendita telematica – 26/06/2020” (link:

http://www.tribunale.bolzano.it/FileTribunali/72/Sito/Varie/20.%20Condizioni_generali%20odi%20vendita%20sincrona%20telematica%20e%20sincrona%20mista%2026.06.2020.pdf;

DETERMINA

che la pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari in modalità sincrona telematica per il Tribunale di Bolzano sopra menzionate, da intendersi qui interamente richiamate e parti integranti del provvedimento;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti nel caso di pluralità degli stessi o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero dal portale del gestore;

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* – al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente

presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita, devono essere versati entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione e tale termine va specificato nell'offerta. **Se nell'offerta viene specificato un termine superiore, il pagamento deve comunque essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che la cauzione viene prestata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c indicato dalla professionista delegata alla vendita nell'avviso di vendita; NELLA CAUSALE ANDRA' INDICATO ESCLUSIVAMENTE NOME E COGNOME DELL'OFFERENTE E NON IL NUMERO DELLA PROCEDURA, NE' ANDRA' AGGIUNTA ALTRA INDICAZIONE. Il bonifico verrà identificato con il numero CRO. Il versamento della cauzione deve essere effettuato almeno tre (3) giorni (esclusi sabato, domenica e festivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, affinché sia consentita all'offerente la verifica del buon fine dell'accredito della somma versata.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione e che, per il caso non possano essere indicate con precisione, sono pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; in ogni caso l'aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora superiori al predetto 15%; qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese e imposte inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 cc; in ogni caso il mancato versamento del prezzo e delle spese necessarie entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione dà luogo a provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione con gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c..

Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a versare contestualmente anche l'ulteriore importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, il cui ammontare gli verrà comunicato entro 10 gg. dall'aggiudicazione dalla delegata alla



vendita.

L'**avviso di vendita** sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

Pubblicazione sul “**portale delle vendite pubbliche**” presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell’art. 490 comma 1 cpc e art. 161 quater disp. att. cpc e in ogni caso sul sito internet **SpazioAste di Astalegale.net s.p.a.**, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**,

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

DISPONE

che la professionista delegata alla custodia e alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incumbenti:

A) Compiti e poteri in qualità di custode:

- 1) apertura di un conto corrente per la gestione dell’attivo della procedura se ritenuto necessario;
- 2) accessi all'immobile;
- 3) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- 4) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- 5) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza se necessario;
- 6) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica, di copie o estratti della perizia di stima;
- 7) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita; la visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all’albo dei delegati;
- 8) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;



- 9) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile;
- 10) ogni altro compito previsto da norme di legge o di regolamento.

B) Compiti e poteri in qualità di delegata alle operazioni di vendita:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) apertura di un conto corrente principale della procedura su indicazioni della Cancelleria (c.d. conto cauzione, ovvero conto dedicato alla gestione della procedura); sul medesimo conto l'attore-creditore procedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte della delegata, il fondo spese nell'ammontare di **€ 1.500,00**; in caso di mancato versamento del fondo spese, la professionista delegata relazionerà immediatamente al Giudice, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, l'attore-creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

L'attore-creditore procedente deve altresì versare le somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pari a **€ 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita; tale pagamento dovrà essere effettuato dal legale dell'attore-creditore procedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta della professionista delegata che quantificherà l'importo da pagare in base al numero dei lotti posti in vendita, ed in ogni caso entro il termine di sessanta giorni prima dell'esperimento di vendita. Entro il predetto termine il legale dell'attore-creditore procedente dovrà far pervenire alla delegata alla vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P.**

SI AVVISA CHE, NEL CASO DI MANCATA EFFETTUAZIONE DELLA PUBBLICITÀ PER L'OMESSO VERSAMENTO DA PARTE DELL'ATTORE-CREDITORE PROCEDENTE DI TALE ULTERIORE FONDO SPESE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE ALLA PUBBLICITÀ SUL P.V.P., SI PROCEDERÀ AI SENSI DELL'ART. 631 BIS C.P.C. ALL'IMMEDIATA DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE DELLA PROCEDURA.



- 2) 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;
- 3) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" di cui sopra, come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Bolzano nella Sezione "Servizi per i professionisti" - "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);
- 4) 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;
- 5) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, presso il Tribunale di Bolzano, secondi piano, nell'apposita aula dedicata nelle giornate e negli orari prestabiliti; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche;
- 6) dare avviso ai creditori della data, dell'ora e del luogo della vendita, con preavviso almeno di 40 giorni, nonché a notificare ai creditori iscritti e non intervenuti l'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cpc;
- 7) effettuare la pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), autorizzando sin da ora la delegata 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 della parte che ha versato i relativi fondi;
- 8) ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 DM n. 32 del 2015;



- 9) esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
- 11) effettuare la gara ex art. 571 c.p.c. e ss. nel giorno ed ora indicato qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, con partecipazione, sulla base dell'offerta più alta, degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica personalmente, per mezzo del proprio legale (579, comma 2 cpc) o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita;
il professionista delegato alla vendita pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);
- 12) deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso i dati riportati nel portale delle vendite telematiche e quelli immessi nel corso delle operazioni, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale 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 e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- 13) disporre, al termine del compimento delle operazioni di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico sul conto corrente dal quale le cauzioni risultano inviate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto giudice per approvazione);
- 14) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

- 15) comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 16) comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione"



(per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti; inoltre, la delegata 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 al versamento delle spese forfettarie del 15%, 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;**

- 17) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 16).
- 18) 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.;
- 19) 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);
- 20) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 21) 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 della domanda giudiziale.

Dovrà allegare 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. 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;

- 22) 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.;
- 23) 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;
- 24) 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);
- 25) trasmettere, in qualità di custode, ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 27) 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;
- 28) 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 telematiche con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e dal DM n. 32/2015 e a fissare al giorno successivo, presso il Tribunale di Bolzano, secondo piano, nella apposita aula, nelle giornate e



negli orari prestabiliti come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;

- 29) preparare l'avviso di tutte le vendite successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 c.p.c.), 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; si rimanda al punto 3) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP.
- 30) effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 31) rimettere gli atti a questo Giudice 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;
- 32) 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 dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore precedente il provvedimento di autorizzazione del giudice;
- 33) richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 34) pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 33);



- 35) a richiedere al giudice nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 32) a 34) la liquidazione delle proprie competenze, separando le posizioni di custode e di delegato alla vendita;
- 36) **formare il progetto di distribuzione di divisione ex art. 791 c.p.c. e incombenze di cui al detto articolo;**
- 37) **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 gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale.

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

Il custode/professionista delegata 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 dalla custode/professionista delegata, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

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

La custode/professionista delegata 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;

fissa

successiva udienza per la prosecuzione del giudizio il **03/07/25, ore 11.30,** con facoltà di partecipare in videoconferenza nella stanza Partecipa alla conversazione,

invitando il delegato, qualora la vendita e le formalità successive abbiano luogo prima della sopra indicata udienza, a comunicarlo al Giudice ai fini dell'anticipazione dell'udienza.

Si comunichi:

- **alle Parti;**



- al Custode e Professionista Delegato Avv. Curatolo.

Si comunichi alle parti.

31/10/2023

Il Giudice
Alex Tarneller
(firma digitale)

