



IL TRIBUNALE DI IMPERIA
SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott.ssa Maria Teresa De Sanctis,
vista l'istanza del Professionista Delegato in data 30.06.2020;
a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza del 23.7.2020;
ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA

ritenuto doversi procedere alla vendita degli immobili dividendi (censiti al Catasto Fabbricati - Comune di San Biagio della Cima: Foglio 3, mappale 233, sub. 7, Cat. A/4, Cl. 2, vani 10,5; - Foglio 3, mappale 233, sub. 6, Cat. A/3, Cl. 1, vani 2, con diritto all'andito n. 233/3 e con diritto alla scala n. 233/8) come indicati e descritti nella perizia di stima del geom. Riccardo Semeria datata 30.01.19;

- considerato che dalla perizia di stima non emergono elementi per ritenere probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che non si ravvisano elementi oggettivi (peraltro non adottati dalle parti) per configurare la convenienza di una rateizzazione e, quindi, per giustificare la previsione di un versamento rateale del prezzo;
- ritenuto opportuno rimodulare le prescrizioni circa le modalità della vendita rispetto a quanto disposto con ordinanza del giudice istruttore del 20.01.2015 e del 27.05.2020, che devono intendersi qui revocate e sostituite come segue;
- ritenuto che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo senza incanto con modalità sincrona esclusivamente telematica e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e con delega delle relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c.

P.Q.M.

Il Giudice della divisione endoese cutiva

Letti gli art. 788, 569 e ss. c.p.c.

Restituisce gli atti al Professionista Delegato Avv. Fabrizio Cravero affinché proceda alla vendita in LOTTO UNICO degli immobili descritti nella perizia di stima del geom. Riccardo Semeria del 30.01.19, al prezzo di € 108.000,00 con modalità telematica **SINCRONA PURA (interamente telematica)**, da svolgersi in modalità da remoto presso lo studio del Professionista Delegato;

DETERMINA

In favore del professionista un acconto sull'onorario di € 1.000,00 oltre accessori di legge;

Pone il pagamento in via provvisoria a carico della parte attrice, dando atto che la stessa vi ha già provveduto in data 16.06.2020 a fronte della precedente ordinanza del 27.05.2020 in oggi revocata e sostituita dalla presente;

DISPONE

Che il professionista delegato proceda secondo le seguenti modalità a:

predisporre l'avviso di vendita, fissando la data per la vendita senza incanto con modalità SINCRONA PURA (interamente telematica) e gestendo la stessa da remoto presso il proprio studio;

trasmettere ad Astalegale.net s.p.a. la richiesta di pubblicazione completa dei recapiti mail/telefono/fax del legale dell'attore/creditore procedente.

DISPONE

che Astalegale.net s.p.a. provveda a predisporre e trasmettere il preventivo di spesa comprensivo del contributo di pubblicazione sul PVP al legale dell'attore/creditore procedente, che dovrà essere saldato dall'attore/creditore procedente entro il termine perentorio di 15 giorni antecedenti alla pubblicazione sul giornale cartaceo. Si fa rinvio al calendario per la pubblicità legale anno 2020 e seguenti fissato e fissando dal Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale, che deve aversi qui per ripetuto e trascritto.

che Astalegale.net s.p.a. provveda alla trasmissione di copia del suindicato preventivo per conoscenza al professionista delegato, che a sua volta lo depositerà nel fascicolo telematico entro gg. 3.

che solo a seguito del pagamento la Società provveda ad effettuare le pubblicazioni sul PVP ed i conseguenti adempimenti ex art. 490 co. 2 c.p.c.

DISPONE

che il creditore/attore provveda alla corresponsione delle spese per la pubblicità, anche cartacea, direttamente ad Astalegale.net non appena la stessa provvederà a comunicargli il preventivo vincolante.

AVVERTE

che se entro la data fissata nell'invito a saldare i prezzi di pubblicità, il creditore titolato/attore non provvederà al bonifico sul conto indicato da ASTELEGALE delle somme richieste, il gestore delle vendite notizierà il DELEGATO, che dovrà restituire il fascicolo al Giudice per le valutazioni di competenza ai fini della dichiarazione di estinzione del giudizio di divisione ex art. 631 bis c.p.c. senza che lo stesso Professionista in autonomia conceda ulteriori termini.

DA' ATTO

che la Cancelleria ha provveduto all'apertura, ai fini della vendita con modalità telematica, di conto corrente intestato al giudizio di divisione endoesecutiva n. 343/2014 RG., presso la Banca Monte dei Paschi s.p.a., filiale di Imperia, atteso che la Cancelleria non ha accesso al diverso libretto di deposito esistente, intestato alla procedura e tenuto conto che non vi sono oneri da sostenere per l'apertura;

che la Cancelleria, ha comunicato gli estremi ed il codice IBAN al Professionista Delegato alle Vendite.

che con provvedimento del 01.07.2020, è stata autorizzata la chiusura da parte del Professionista delegato del libretto di deposito della procedura (i cui estremi sono indicati nell'allegato all'istanza del 17.11.2015), con bonifico del saldo residuo (dedotte le spese di chiusura e eventuali altri oneri) sul conto IBAN comunicato dalla Cancelleria al nominato Professionista Delegato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Dispone che il professionista delegato effettui almeno 3 esperimenti di vendita nel termine complessivo di un anno.

CONTROLLI E ADEMPIMENTI

DISPONE che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i ed ai comproprietari, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c., anche acquisendo visura ipocatastale aggiornata, e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze; Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

DISPONE a) che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.); b) che ogni sei mesi il delegato depositi un rapporto riepilogativo dell'attività espletata da cui risulti: il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al Giudice di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato; d) che il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice; e) che curi di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione, ove occupato dal debitore o da soggetti non aventi titolo all'occupazione.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE: a) che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto.

DISCIPLINA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà tassativamente contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di ruolo generale, Tribunale e Giudice;
- b) **natura e descrizione dell'immobile**, Comune di ubicazione, beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita con i relativi dati catastali acquisiti dalla Ctu;
- c) **stato occupativo, da verificare e aggiornare ad ogni avviso di vendita.**
- d) La prima asta avverrà al prezzo base dell'immobile così come determinato in perizia, mentre le successive aste vedranno ridursi il prezzo base dell'immobile del 25 % rispetto al precedente esperimento di vendita . Rispetto al prezzo base i partecipanti potranno presentare una offerta **ridotta del 25%** .
- e) precisazione, se del caso, del numero di lotti;
- f) specificazione che **l'offerta è irrevocabile**;
- g) luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti oltre alla disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- h) aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara (vedi infra);
- i) 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 comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- l) regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni fiscali ecc);
- m) il nominativo nonché il recapito telefonico del professionista delegato e del custode al quale rivolgersi per maggiori informazioni;
- n) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice (vedi infra); modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa **nella misura non inferiore del 10% del valore della offerta**;
- o) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente dovrà 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;
- p) 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 della divisione, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- q) precisazione che tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

Nel predetto avviso dovrà inoltre essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno (**salvo non si tratti di terreno pertinenziale inferiore a 5.000 mq.**) risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- precisato 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita avviene a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato 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; che, 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;

- indicato che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso;**

b) è stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio;

c) se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura;

d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data che sarà indicata nell'avviso di vendita, **tenuto presente che tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.**

DISPONE: che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società ASTELEGALE.NET s.p.a.

che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.spazioaste.it

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato Avv. Fabrizio Cravero;

Offerta

DISPONE: a) che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail

all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 (**precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta**); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o altro persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;

b) sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al **termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione**;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

f) l'importo versato a titolo di cauzione;

g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

h) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

i) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DEVE ESSERE ALLEGATA:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

Fatta avvertenza che la cauzione deve essere **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto** e che essa si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella causale "versamento cauzione". Al termine della gara,

i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

Avverte che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è da intendersi **IRREVOCABILE**.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito);

Il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

DISPONE: a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla procedura; b) che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato; c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; d) che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile; e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della

cauzione e per l'effetto: AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente vincolato e intestato alla procedura, anche con servizio di home banking, al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro **il termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

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 e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma, artt. 176 e 177 disp. att. cpc;**

ESAME DELLE OFFERTE.

Le buste saranno aperte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Gli offerenti parteciperanno collegandosi al **portale www.spazioaste.it** e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;

DISPONE: a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nello studio del professionista delegato; b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; d) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; e) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: - verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; - verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; - proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

Gara tra gli offerenti

DISPONE: a) che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti; b) che in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00;

ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 100.000,00;

ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 100.000,00, sino ad Euro 150.000,00;

ad Euro 4.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 150.000,00 e sino ad euro 250.000,00;

ad Euro 6.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 250.000,00 e sino ad 400.000,00.

iv) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato; c) che nel corso della gara che avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente; d) la gara durerà fino a quando, trascorsi due (2) minuti dall'ultima offerta valida più alta, non ne segua un'altra di importo superiore; d) che la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'**offerta più vantaggiosa**. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto 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. **Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà 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 più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.
- 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;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare **ex art 583 cpc**, 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.
- 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;
- 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 (predisposto in bozza dal professionista delegato) 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.

- in ogni caso il professionista delegato, entro due giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc): si procederà come indicato nel precedente paragrafo.

In caso di offerta unica (art. 572 cpc)

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.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:

- qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cpc**, 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 e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

- a. pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) **almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b. pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'**avviso di vendita per estratto** indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, su "La Riviera" e sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui seguenti portali www.trovoaste.it, e www.trovocasa.it di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- I. numero di ruolo della procedura;
- II. nome del Giudice;
- III. nome del professionista delegato e nominativo del custode, se diverso, con indicazione del rispettivo numero telefonico;
- IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
- X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- XI. termine per la presentazione delle offerte;
- XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- a deliberare 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 **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 e degli allegati nel fascicolo della divisione 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 **bozza del Decreto di trasferimento da trasmettere entro 10 giorni dal saldo prezzo** al Giudice della divisione endoesecutiva unitamente fascicolo, allegando al decreto,

se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica (avente validità di 1 anno dalla data del rilascio) dell'immobile e l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio ove necessaria.

- 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 copia autentica del decreto di trasferimento e la nota di trascrizione del decreto di trasferimento** e a restituire tempestivamente allo stesso, le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di ripartizione del ricavato;
- 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 di 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.
- a disporre immediatamente la restituzione 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 corrente intestato alla procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita, **da espletarsi tutti senza incanto ed in numero pari a quattro ENTRO UN ANNO dal provvedimento di delega**, previa riduzione, in ogni caso, del relativo prezzo base di un quarto provvedendo alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- **a restituire gli atti al Giudice, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita**;
- alla formazione di una bozza di **Progetto di ripartizione** ex art. 789 e ss. c.p.c. previa acquisizione nei confronti della/e parte/i processuale/i che si sia resa anticipataria di spese sostenute nell'interesse comune della massa – della relativa nota spese e relativa documentazione comprovante gli avvenuti esborsi (integranti spese prededucibili in sede di riparto: quali spese notifica atto di citazione e ordinanza di divisione; iscrizione a ruolo divisione; trascrizione domanda di divisione; Certificazione notarile; Compenso CTU comprensivo del calcolo degli accessori di legge, secondo le fatture che la parte che ha sostenuto la spesa dovrà allegare alla nota spese; spese di pubblicità) nonché, previa istanza al Giudice della divisione del provvedimento di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei

provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, oltre che di liquidazione delle spese legali dei creditori che risultino essere stati parti del giudizio di divisione, con riserva di più dettagliate prescrizioni nel prosieguo;

- al deposito a P.c.t., entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, della bozza del Progetto di riparto per la fissazione dell'udienza di approvazione, con invio di copia di cortesia in formato word all'indirizzo di posta elettronica istituzionale del giudice. Il professionista delegato assegnerà termine di 7 giorni alle parti anticipatarie per trasmettere in PCT la nota spese.”;

Si comunichi ai difensori delle parti ed all'Avv. Fabrizio Cravero.

Imperia, 23.7.2020.

Il Giudice
Dott.ssa Maria Teresa De Sanctis