

ORDINANZA di Divisione di beni non caduti in successione

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Il giudice M. Serrao

vista la propria sentenza in pari data

Rilevato , quanto alle modalità della vendita dell'immobile oggetto di comunione ereditaria, della quale è stato dichiarato lo scioglimento, possono seguirsi quelle da ultimo adottate dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso questo Tribunale (ove compatibili con il giudizio di divisione)

che dette modalità prevedono la vendita senza incanto telematica che si svolga esclusivamente in modalità sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e secondo la definizione offerta dall'art. 2, co. 1, lett. f del decreto Ministero della Giustizia 23 febbraio 2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati da remoto e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente presso l'apposita AULA dedicata

alle vendite telematiche e indicata nell'avviso di vendita;

con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

e con scelta del gestore della vendita telematica effettuata dal giudice, ai sensi di quanto previsto dall'art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel registro gestori delle vendite telematiche;

dispone

la vendita telematica, con modalità sincrona mista, del seguente compendio (salva più precisa descrizione e indicazione nell'ordinanza di vendita)

"immobile sito nel comune di Abbadia San Salvatore alla via Gorizia e contraddistinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al foglio mappa n° 34, particella 198 sub. 3,7,8; categoria D/2"

La vendita sarà gestita da professionista delegato che si atterrà alle seguenti indicazioni

- 1) il professionista porrà , al primo esperimento ,in vendita il bene al prezzo di stima come determinato dal ctu Ing. Pagano nella consulenza depositata in atti
- 2) ad ogni esperimento successivo verrà applicato un ribasso di un quarto sul prezzo del precedente esperimento;
- 3) il professionista delegato terrà fino a cinque esperimenti di vendita, all'esito dei quali potrà indirne un sesto, applicando un ribasso di un mezzo sul prezzo del precedente esperimento;
- 4) terminati tutti i predetti esperimenti il professionista delegato e rimetterà al giudice il fascicolo per ogni ulteriore determinazione (proroga della delega o prosecuzione della procedura);

autorizza

il professionista delegato di seguito indicato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio dell'esperto stimatore che ha predisposto la relazione di stima per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti, anche ai fini della descrizione dei beni nell'avviso di vendita da predisporre;

individua

quale gestore della vendita telematica la società denominata Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con sede in Vicenza, via Enrico Fermi, 134 (numero di telefono: 0444 346 211; sito

Internet: www.fallcoaste.it; indirizzo PEC: zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it),
soggetto iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della
Giustizia, giusta PDG del 9 agosto 2017;

nomina custode l'IV.G. di Siena

delega

per il compimento delle operazioni di vendita, per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, 590-bis e 591 c.p.c., nonché quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP), il notaio Antonella Cocchia di Siena, invitando la stessa a trasmettere in PCT entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia, alla quale sarà tenuto ricorrendo qualsivoglia fattispecie di incompatibilità, restituendo in tal caso senza indugio il fascicolo alla cancelleria. La presente delega opera per ventiquattro mesi dall'avvenuta comunicazione del provvedimento di nomina da parte della cancelleria e, per le attività successive all'aggiudicazione definitiva, per ulteriori otto mesi;

dispone

che il professionista delegato provveda a redigere l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e facendo uso del modello già comunicato, nel termine

di sessanta giorni dalla comunicazione della medesima.

dispone

che il professionista delegato, entro quindici giorni dall'avvenuta comunicazione dell'ordinanza di delega apra un conto corrente bancario intestato alla procedura sul quale dovranno confluire il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo e ne comunichi gli estremi a mezzo PEC alle parti e ai creditori intervenuti muniti di titolo, invitandoli a bonificare entro quindici giorni la somma di euro 100,00 a titolo di contributo per la pubblicazione sul PVP e di euro 5,00 a titolo di anticipazione sulle spese bancarie relative al pagamento del ridotto contributo a cura del delegato; il conto potrà venire aperto presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché detto conto consenta al professionista di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione, escluso nella specie la Cassa di risparmio di San Miniato, creditore iscritto

che il professionista delegato, alla scadenza del termine indicato, depositi in PCT informativa di detta circostanza al giudice, per l'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631-bis c.p.c.; il deposito in PCT di tale comunicazione determinerà la sospensione automatica dei termini per il compimento delle successive attività delegate;

Nell'avviso di vendita dovrà essere inserito l'ammontare dei rilanci da determinarsi per scaglioni composti da frazioni del valore d'asta arrotondati al migliaio d'euro superiore, in ogni caso non inferiore a mille euro e non superiore a diecimila euro.

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 1.000,00;

- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00, e così fino all'ultimo scaglione:

- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00;].

che il professionista delegato, predisposto l'avviso di vendita, richieda la data dell'esperimento di vendita, a mezzo di PEC all'indirizzo ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it, all'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), il quale, sempre a mezzo di PEC, gli comunicherà data ed ora da inserire nell'avviso.

Dispone altresì

che il professionista delegato, una volta predisposto l'avviso di vendita (completo di luogo, data ed ora del relativo esperimento) provveda a:

1) trasmettere all'IVG, a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, entro cinque giorni dall'avvenuta comunicazione dell'assegnata data di vendita, l'avviso e la relazione peritale, completa di allegati e già depurata dei dati sensibili per l'esecuzione delle attività pubblicitarie di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c. ed al d.m. 11 febbraio 1997, n. 108;

2) depositare l'avviso nel fascicolo telematico;

3) pubblicare l'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione peritale, alle fotografie, alle planimetrie;

4) notificare la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), almeno trenta giorni prima della vendita, ai creditori iscritti. In caso di omessa trasmissione integrale e tempestiva dell'avviso di vendita e/o della relazione peritale depurata dai dati sensibili all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it l'esperimento di vendita già prenotato dovrà intendersi cancellato per mancato tempestivo invio ed il professionista delegato dovrà procedere a nuova richiesta dell'indicazione di diverse data ed ora.

Dispone altresì

che la vendita e, in particolare, gli avvisi di cui agli artt. 570 e 591-bis c.p.c. vengano resi pubblici nelle seguenti forme:

1) a cura del professionista delegato mediante:

- deposito telematico dell'avviso di vendita nel fascicolo della procedura;

- - trasmissione di copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima (in forma anonima e comprensiva di allegati e planimetrie) almeno novanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, all'IVG a mezzo di posta elettronica recante in oggetto la seguente dicitura: "Tribunale di Siena, R.G.E. ...", all'indirizzo di posta elettronica (ordinaria) pubblicazioni@giustiziaivg.it;

a cura del custode - pubblicazione sul PVP (con indicazione in fase 5, quale sito di pubblicità ai sensi di quanto previsto dall'art. 490, co. 2 c.p.c. del seguente: www.fallcoaste.it) di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione peritale, completa di allegati e già depurata dei dati sensibili, oltre alla/e distinta/e del/i bonifico/i delle somme dovute per il contributo di pubblicazione sul PVP e spese di pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esperimento vendita;

-pubblicità ex art. 490, co. 3 c.p.c., nonché ex d.m. 109/1997, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti Internet www.ivgsiena.it e www.siena.astagiudiziaria.com, nonché con le modalità e con gli strumenti

ulteriori di cui ai pacchetti già autorizzati dal giudice delle esecuzioni immobiliari;

-pubblicità ex art. 490, co. 3 c.p.c., nonché ex d.m. 109/1997, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti Internet www.ivgsiena.it e www.siena.astagiudiziaria.com, nonché con le modalità e con gli strumenti ulteriori di cui ai pacchetti già autorizzati dal giudice delle esecuzioni immobiliari;

dispone

che il professionista delegato:

1) presenzi all'esperimento di vendita avanti a sé nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma del gestore della vendita telematica, utilizzando le proprie credenziali di accesso che gli saranno state trasmesse dallo stesso gestore o dal custode giudiziario; egli dovrà comunque presenziare, redigendo verbale di asta deserta nel caso in cui la cancelleria non gli abbia anticipatamente comunicato, anche per le vie brevi, l'avvenuto deposito di buste recanti il suo nominativo;

2) trasmetta tempestivamente a questo giudice istanza per l'eventuale sostituzione da parte di altro professionista iscritto alle liste dei delegati del tribunale di Siena (purché compiutamente individuato) in caso di motivato inadempimento a presenziare; qualora l'inadempimento si verificasse il giorno stesso dell'esperimento, il professionista delegato potrà chiedere, anche per le vie brevi, ad altro professionista di essere sostituito, dovendo in ogni caso immediatamente riferirne motivatamente a questo giudice per la ratifica. La mancata comparizione del professionista delegato all'esperimento di vendita, fuori dai casi sopra previsti, potrà costituire motivo per la revoca dell'incarico, previa segnalazione dell'accaduto a questo giudice a cura di qualsivoglia parte costituita o del custode giudiziario;

3) in caso di esperimento deserto e salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo rediga specifico verbale, indicando la data del nuovo esperimento di vendita ed applicando un ribasso del valore d'asta (pari ad un quarto o ad un mezzo, come indicato supra), con arrotondamento al migliaio di euro superiore qualora, per effetto del ribasso, detto valore non risultasse un multiplo di euro 1.000,00 (idem per quanto riguarda la conseguente determinazione dell'ammontare della correlata offerta minima);

4) qualora nell'imminenza dell'esperimento di vendita venissero depositate istanze di sospensione, verifichi se il giudice ne abbia presa visione e, in difetto di provvedimenti di sospensione, proceda con le operazioni di vendita;

5) qualora, sempre nell'imminenza dell'esperimento di vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, disponga rinvio soltanto previa verifica positiva della ricorrenza di tutti i presupposti di cui all'art. 161-bis disp. att. c.p.c.;

6) proceda all'apertura delle buste previa verifica della chiusura delle medesime. Nell'ipotesi che in quello stesso giorno il professionista tenga esperimenti di vendita in relazione a diverse procedure a lui delegate ed in presenza di più buste, provveda all'apertura di tutte le buste, suddividendole per singole procedure ed iniziando la disamina del loro contenuto, partendo dalla procedura chiamata per prima. Dell'apertura di tutte le buste dia atto e descrizione nel verbale relativo alle operazioni d'asta della prima procedura chiamata;

7) proceda all'esame di ogni singola offerta, verificando attentamente:

a) la correttezza dell'offerta in termini di allegazione della documentazione indicata nell'avviso e di prezzo indicato nella medesima;

b) la presenza e l'adequazione dell'importo della cauzione;

c) la sottoscrizione dell'offerta;

8) dichiari l'inammissibilità delle offerte non conformi, dandone motivazione a verbale;

9) restituisca immediatamente gli assegni relativi alle offerte dichiarate inammissibili, previa sottoscrizione per ricevuta degli offerenti non aggiudicatari in calce alle rispettive domande di partecipazione, le quali allegherà al fascicolo (in caso di offerta telematica inammissibile si riserva a verbale la restituzione di quanto versato a mezzo di bonifico, in tempi brevi);

10) deliberi sulle offerte pervenute secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;

11) in presenza di più offerenti fisici inviti gli stessi ad aderire alla gara ex art 573 c.p.c. sulla base dell'offerta di importo più alto (in caso di compresenza di offerte fisiche e telematiche, poiché la piattaforma del gestore non consente, ad oggi, all'offerente collegato in remoto di

manifestare la volontà di aderire alla gara, la medesima dovrà ritenersi implicitamente manifestata in caso di rilancio);

12) in difetto di gara, aggiudichi l'immobile al miglior offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine:

avrà depositato la cauzione di maggiore importo;

avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;

avrà depositato per primo l'offerta;

nel caso sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., comunichi agli offerenti presenti e/o collegati in remoto tale circostanza, invitandoli a partecipare alla gara a partire dall'offerta più alta e precisando che, qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;

13) richieda all'aggiudicatario provvisorio, ove questi non vi avesse già provveduto nella domanda di partecipazione, di fornire i propri recapiti telefonici, l'indirizzo di posta elettronica, l'eventuale dichiarazione di esenzione del custode giudiziario dalla liberazione dell'immobile, nonché la dispensa dal produrre la certificazione energetica e lo inviti, quindi, a manifestare per iscritto, anche con successiva comunicazione al delegato, la volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali;

14) rappresenti all'aggiudicatario provvisorio che l'immissione in possesso dei beni aggiudicati da parte del custode giudiziario potrà avvenire soltanto quando l'ordine di liberazione sarà stato attuato e, comunque, dopo che il decreto di trasferimento sarà stato registrato e trascritto nei registri immobiliari;

15) avvisi l'aggiudicatario provvisorio che, entro quindici giorni, gli verranno comunicati a cura dello stesso delegato:

i termini e le modalità con i quali dovrà versare il residuo prezzo e gli oneri, a pena di decadenza dall'aggiudicazione;

gli ammontari:

a) del residuo prezzo;

b) delle spese inerenti il trasferimento (imposta di registro, imposte ipotecarie di volta, ecc.);

c) dei compensi dovuti per la sua attività posti a carico dello stesso aggiudicatario, determinati secondo i criteri e gli importi previsti dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni successive. In particolare, il delegato specifichi che all'aggiudicatario (ovvero all'assegnatario) fanno carico, in via provvisoria e salvo eventuale conguaglio, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (fase 3) nonché le relative spese generali (nella misura del dieci per cento), oltre alle spese vive sostenute per il rilascio di certificati e visure;

Segue: delle attività relative all'esperimento di vendita in via telematica

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale Fallcoaste. Le eventuali buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato soltanto nella data ed all'ora indicate nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

Si riproduce, per comodità, il contenuto dell'art. 16 del d.m. 32/2015: "Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un

invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o). Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita il gestore, entro il termine di cui al co. 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale".

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito Fallcoaste; anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

- verifichi la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti di cui è prevista l'allegazione;
- provveda a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, il professionista delegato ne dia immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvochi gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato apra la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla

partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma Fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché, al professionista delegato, l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provveda ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti telematici relative alla fase di gara avranno luogo tramite chat (prevista dal sistema Fallcoaste), posta elettronica (soltanto ordinaria) all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante, oppure per SMS.

Dispone altresì

che, immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il professionista delegato:

- 1) depositi gli assegni circolari costituenti la cauzione sul conto corrente della procedura;
- 2) apra il secondo conto corrente intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo "spese", sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile strettamente al prezzo;
- 3) restituisca in tempi brevi, alle parti o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto residuo dell'importo anticipato per la pubblicazione sul PVP;
- 4) all'esito di ogni esperimento di vendita depositi senza indugio in PCT il relativo verbale, l'attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul PVP e la certificazione della pubblicità effettuata dall'IVG, copia delle notificazioni eseguite;
- 5) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario, provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo esperimento di vendita, trasmettendo gli atti al giudice soltanto per l'emissione del provvedimento di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c. e, contestualmente, fissi la nuova vendita secondo l'indicazione che gli verrà data dall'incaricato del custode giudiziario, previa richiesta a mezzo PEC all'indirizzo ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it;
- 6) qualora i beni non siano ancora stati venduti al termine del biennio della delega, segnali al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo): stima originaria eccessiva da parte del perito;

immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della Pubblica Amministrazione, ecc.); mancanza di richieste di visita; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formazione dei lotti; stato di occupazione ed opportunità dell'emissione anticipata dell'ordine di liberazione.

delega

il professionista nominato agli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, anche ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento, a quanto previsto dall'art. 586 c.p.c., In ogni caso il professionista delegato, ove l'aggiudicatario non vi abbia già provveduto nella domanda di partecipazione:

- a) acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- b) acquisirà visura camerale ordinaria della società aggiudicataria per l'individuazione del legale rappresentante pro tempore, in caso di acquisto da parte di persone giuridiche;
- c) verificherà l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti;
- d) accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) la sussistenza e la consistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione, facendone specifica menzione nel decreto di trasferimento;

e) redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento fino alla data più prossima a quella del deposito della bozza del decreto medesimo.

Alla bozza del decreto di trasferimento il professionista alleggerà, ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, in originale, unitamente a copia fotostatica di documento d'identità dello stesso (in corso di validità) e alle eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Contestualmente al deposito della bozza di decreto di trasferimento, il delegato provvederà:

1) in caso di lotto unico o di aggiudicazione di tutti i beni, a richiedere al giudice immobiliari la liquidazione sia delle proprie competenze da porsi a carico della procedura sia di quelle a carico della parte aggiudicataria, determinate secondo i parametri previsti dal d.m. 227/2015. Con la medesima istanza, il delegato chiederà l'autorizzazione alla restituzione a detta parte delle somme eventualmente eccedenti quelle depositate a titolo di spese di trasferimento, nonché la fissazione dell'udienza per la discussione ed approvazione del progetto di distribuzione;

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero cronologico e del numero di repertorio (ma prima della trasmissione all'Agenzia delle entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari.

Il delegato provvederà, quindi, a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle entrate.

In caso di vendita assoggettata ad IVA, il delegato è espressamente autorizzato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell'IVA relativa alla vendita all'Agenzia delle entrate, utilizzando il mod. F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (se l'esecutato fosse irreperibile) il codice tributo 6501.

Il delegato è espressamente autorizzato ad emettere la relativa fattura in nome per conto dell'esecutato, nonché a dare comunicazione all'esecutato degli adempimenti effettuati in nome e conto dello stesso.

Nelle more, il delegato avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di copia del decreto di trasferimento e della nota di trascrizione del medesimo, previo pagamento della relativa tassa, ove dovuta; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo della predetta nota per l'inserimento nel fascicolo.

Il delegato provvederà altresì:

1) agli adempimenti necessari alla voltura catastale, compreso il pagamento dei relativi importi, se dovuti. Ove possibile, la voltura verrà eseguita unitamente

alla trascrizione del decreto di trasferimento; diversamente, la medesima verrà effettuata dopo la registrazione del decreto e previa esibizione di copia del medesimo;

2) al compimento delle attività necessarie per la cancellazione dei gravami, compreso il pagamento dei relativi importi;

3) a notificare all'aggiudicatario, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 17 della l. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, copia del decreto di trasferimento completa di registrazione, trascrizione e voltura, nonché a restituire allo stesso le somme residue che fossero risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento;

3) ad estinguere il conto corrente precedentemente aperto per le spese, depositando successivamente nel fascicolo telematico le distinte di bonifico, l'estratto conto alla chiusura e la documentazione relativa alla estinzione del conto corrente;

4) a trasmettere telematicamente in cancelleria copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti, nonché ad effettuare la comunicazione di cui all'art. 9 del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 e con le modalità ivi previste.

All'esito positivo del compimento delle operazioni di vendita, ovvero trascorso il termine della delega, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice che provvederà a fissare udienza di prosecuzione per gli adempimenti di cui all'art. 789 e seguenti c.p.c. ; in tale sede sarà valutato, sentite le parti , se assegnare al professionista delegato anche la redazione del progetto di divisione .

Si comunichi alle parti e al Professionista delegato, Notaio Antonella Cocchia

Siena, 13.4.2022

Il giudice

M. SERRAO