



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO - LANDESGERICHTBOZEN
PRIMA SEZIONE CIVILE - ERSTE ABTEILUNG FÜR ZIVILSACHEN
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Amt für Liegenschaftsvollstreckungen
VERBALE D'UDIENZA EX ART. 569 CPC
VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT EX ART. 569 ZPO

All'udienza del 22/01/2025 alle ore 10.55 dinanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Massimiliano Segarizzi sono comparsi:

Bei der Verhandlung vom 22/01/2025 sind um 10.55 Uhr vor dem Vollstreckungsrichter Dr. Massimiliano Segarizzi erschienen:

- per/für CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.: Avv./RA REINSTADLER KARL
sostituito da Avv./ vertreten durch RA ORSO MIRIAM
- per/für AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE: nessuno/niemand

per il debitore/Für den Schuldner ~~REDACTED~~: Avv./RA DALLO SONIA

È presente il Custode Giudiziario dott. Luca Dalla Torre.

Der gerichtliche Verwahrer Dr. Luca Dalla Torre ist persönlich anwesend.

Vengono verificate le notifiche ex art. 498, 599, 569 c.p.c. come segue:

Es werden die Zustellungen nach Art. 498, 599 und 569 ZPO überprüft

<u>Destinatario</u>	<u>Costituito</u> <i>(si/no)</i>	<u>Data di notifica</u> <u>pign. o avviso ex</u> <u>498 c.p.c.</u>	<u>Modalità di</u> <u>notifica del pign.</u> <u>o dell'avviso ex</u> <u>art. 498 c.p.c. (es.</u> <u>140, a mani, ecc.)</u>	<u>Data di notifica</u> <u>decreto fissazione</u> <u>udienza</u>	<u>Modalità di</u> <u>notifica decreto</u> <u>fissazione udienza</u> <u>(es. 140, a mani,</u> <u>ecc.)</u>
Comproprietario/i, nome					
nessuno					

PUBBLICAZIONE IN DATA 22/01/2025 ALLE ORE 10.55

Non vi sono opposizioni agli atti esecutivi.

Il procuratore del creditore procedente CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. chiede la vendita delegata dei beni pignorati e precisa che l'ammontare dei crediti ammonta, comprensivo ad interessi di mora, come segue:

sulla part. 3524624: € 204.236,32 (valuta 22/01/2025);

sulla part. 352252: € 89.172,67 (valuta 22/01/2025);

totale: € 293.408,99.

Il Procuratore di Cassa di Risparmio di Bolzano Spa non si oppone ad una vendita scaglionata dei lotti.

Il procuratore del debitore esecutato fa presente che il credito di Agenzia delle Entrate ammonta a circa € 11.700,00 e chiede che vengano venduti prima i lotti 3, 4, 5 e 6.

Il Giudice dell'esecuzione,

viste le richieste delle parti, tenuto conto che il valore stimato dall'esperto per i lotti indicati dal debitore ammonta complessivamente ad euro 342.900,00 (euro 257.175,00 in caso di aggiudicazione all'offerta minima), tenuto conto delle spese procedurali e degli interessi ancora maturandi,

dispone

la vendita dei lotti 3, 4, 5 e 6 nonché il lotto 1, con asta fissata per quest'ultimo lotto a distanza di almeno due settimane.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- vista l'istanza di vendita presentata nella presente procedura;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- **ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona telematica (art. 21, DM 26.2.2015, n. 32)** 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 "Home" – "Servizi per i professionisti" – "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" – "Documenti post L. 132/2015" – "20. Condizioni generali di vendita sincrona telematica e sincrona mista 26.06.2020" (link:

<http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);

- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
 - rilevato che già si è provveduto alla nomina del custode ai sensi dell'art. 559 cpc e che pertanto pare opportuno affidare al medesimo professionista anche la delega di cui all'art. 591bis cpc;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode, dott. Luca Dalla Torre, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il Tribunale di Bolzano, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona telematica (art. 21 D.M. n. 32/2015);

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ASTALEGALE.NET S.P.A., che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma SpazioAste;

MANDA

la cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al custode/delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

AUTORIZZA

il custode/delegato all'accesso al fascicolo telematico della procedura;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati innanzi al Delegato,

INDICA

il prezzo base e il prezzo dell'offerta minima comunque valida per la partecipazione alla gara degli offerenti e/o per l'eventuale aggiudicazione di ciascuno dei lotti di seguito indicati (salvo quanto disposto dall'art. 572 cpc):

LOTTO – LOS 1:

(Sub. 1) p.m. 1 della p.ed. 15/1 in P.T. 117/II, c.c. Ponte Gardena, negozio

(B.E. 1) m.A. 1 der Bp.15/1 in E.Z. 117/II, KG Waidbruck, Geschäft

Prezzo base/Ausrufpreis: € 89.200,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 66.900,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 3:

(Subb. 1,2) p.ed. 13 in P.T. 8/II, c.c. Ponte Gardena, locali di servizio

(B.E. 1, 2) Bp.13 in E.Z.8/II, KG Waidbruck, Service- und Abstellräume

Prezzo base/Ausrufpreis: € 73.900,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 55.425,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 4:

(Sub. 1) p.m. 1 della p.ed. 14 in P.T. 116/II, c.c. Ponte Gardena, laboratorio

(B.E. 1) m.A. 1 der Bp.14 in E.Z. 116/II, KG Waidbruck, Labor

Prezzo base/Ausrufpreis: € 61.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 45.750,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 5:

(Subb. 2,3) p.m. 2 della p.ed. 14 in P.T. 116/II, c.c. Ponte Gardena, appartamento

(B.E. 2,3) m.A. 2 der Bp.14 in E.Z. 116/II, KG Waidbruck, Wohnung

Prezzo base/Ausrufpreis: € 153.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 114.750,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

LOTTO – LOS 6:

(Subb. 1 e 2) p.m. 1 e p.m. 2 della p.ed. 12 in P.T. 115/II, c.c. Ponte Gardena, depositi

(B.E. 1 und 2) m.A.1 und m.A. 2 der Bp.12 in E.Z. 115/II, KG Waidbruck, Lagerräume

Prezzo base/Ausrufpreis: € 55.000,00.= (valore periziato/Schätzwert)

Offerta minima/Mindestangebot: € 41.250,00.= (75% valore periziato/75% des Schätzwertes)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra menzionate.

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Finanz. D. M. MARONZI IANIGRO & C. S.p.A. - VIA MONTENAPOLEONE, 10 - 38100 TRENTO - TEL. 0461/434111 - FAX 0461/434112

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti gli artt. 559 e 591 bis cpc;

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incombenenti:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili;
- 3) alla 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 il creditore precedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato, il fondo spese nell'ammontare di **€ 1.500,00**; in caso di mancato versamento del fondo spese, il professionista delegato relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; **in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore precedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.500,00.**

Il creditore precedente è tenuto altresì a 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 del creditore precedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta del professionista delegato 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 del creditore precedente dovrà far pervenire al delegato 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 DEL 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.

- 4) **al 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;**
- 5) a 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 "Sezione "Home" – "Servizi per i professionisti" – "Linee guida per le esecuzioni immobiliari" – "Documenti post L. 132/2015" – "20. Condizioni generali di vendita sincrona telematica e sincrona mista 26.06.2020" (link: <http://www.tribunale.bolzano.it/it/Content/Index/15077>);
- 6) a 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 per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a 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, terzo piano, Aula F nelle giornate e negli orari prestabiliti, previa prenotazione informatica utilizzando la piattaforma del gestionale Astalegale.Net; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche;
- 8) a 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;
- 9) ad 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 il delegato 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 del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 10) a ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 DM n. 32 del 2015;
- 11) ad esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 12) ad escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i

motivi in apposito verbale;

- 13) ad 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 c.p.c) o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita;
- 14) 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);
- 15) a 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.;
- 16) a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, nell'ipotesi di vendita di più lotti, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 17) a 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 G.E. per approvazione);
- 18) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 19) a fissare, dopo l'aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, e di concerto con il Giudice dell'Esecuzione, l'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto, da comunicarsi contestualmente ai creditori presenti alla vendita.

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

- 20) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 21) a 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, il delegato 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;**
- 22) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 21);
- 23) a 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.;
- 24) 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 secondo quanto disposto);
- 25) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e intavolazione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 26) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 27) a 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 del pignoramento.

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;

- 28) ad 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.;
- 29) a 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;
- 30) a 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);
- 31) a trasmettere, in qualità di custode, ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 32) 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;
- 33) 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;

- 34) a 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, terzo piano, Aula F nelle giornate e negli orari prestabiliti, previa prenotazione tramite la piattaforma telematica come sopra indicato, l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita sincrona telematica;
- 35) a 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.
- 36) ad effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione 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;
- 38) a 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 dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente il provvedimento di autorizzazione del giudice;
- 39) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;

- 40) a richiedere ai rispettivi Uffici l'intavolazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 41) al pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 40);
- 42) a richiedere al giudice dell'esecuzione nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 39) a 41) la liquidazione delle proprie competenze, separando le posizioni di custode e di delegato alla vendita;

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

- 43) a comunicare ai creditori non presenti alla vendita ed al debitore esecutato la data dell'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 c.p.c. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto e ad invitare tutti i creditori a depositare note di precisazione del credito e le coordinate bancarie, da indicare sull'apposito modulo, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 44) a formare entro 30 giorni dalla liquidazione delle competenze e dalla liquidazione delle imposte sul decreto di trasferimento, comunicata dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari ai delegati, un progetto di distribuzione; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori minimi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;
- 45) Ad inviare ai creditori a mezzo pec ed a comunicare al debitore esecutato il progetto di distribuzione con l'invito a far pervenire al delegato le eventuali osservazioni o contestazioni, almeno 15 giorni prima dell'udienza, con l'avvertimento che in difetto il progetto si intenderà approvato;
- 46) a depositare il progetto di riparto nel fascicolo elettronico della procedura, almeno 5 giorni prima della data dell'udienza. Il delegato dovrà dare atto della intervenuta approvazione, anche per silenzio assenso, dei creditori e depositare le eventuali osservazioni e contestazioni pervenute che non siano state previamente definite, unitamente ad una propria relazione nella quale prenderà posizione motivata sulle medesime; in caso di contestazioni il delegato dovrà essere presente all'udienza per fornire al G.E. eventuali chiarimenti sul progetto.
- 47) una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 48) **a 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 i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;

49) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita (fatta eccezione per il deposito delle offerte e la vendita del bene) che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.

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

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

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

Il professionista delegato/custode 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.

Il G.E./Der VR

Dr. Massimiliano Segarizzi

