TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONE

PROCEDIMENTO n. 234/2022 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio,

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;

a scioglimento della riserva assunta;

considerato che sulla scorta della documentazione in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato;

nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) 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;

P.Q.M.

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicati.

DELEGA per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate, per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali il professionista di seguito indicato:

il/la dott./dott.ssa MICHELE ASCIORE

C.F. SCRMHL84A17I234Z

FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista:

1. **DESCRIZIONE LOTTO**

DISPONE la vendita del/i bene/i pignorato/i nei termini di seguito indicati:

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Teano alla contrada Palmieri, denominato "Masseria Le Pezze", avente estensione catastale di ha 04.57.00 diviso in due corpi separati dalle particelle 5075 e 5073, con pertinenziali piccole porzioni della masseria rurale a servizio del fondo costituite da un deposito al piano terra e sovrastanti due vani al piano primo, il tutto riportato in C.T. del Comune di Teano al foglio 17, p.lla 5074 confinante con p.lle 36 e 5119 per un lato, p.lla 5075 per un altro lato e con strada sterrata per un altro lato ancora; p.lla 5076 confinante con p.lla 5103 per un lato, p.lle 5112 e 511 per un altro lato, p.lla 5075 per un altro lato ancora e con p.lla 5073 per il quarto lato; C.F. al foglio 17, p.lla 5073, sub 5 e sub 7, confinante con p.lla 5075 per più lati, p.lla 5076 per un altro lato e con p.lle 262, 5111, 5109 per un altro lato ancora; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il terreno ricade in "Zona E2 – Zona Agricola Comune" del vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.) del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979; per il fabbricato rurale vi è Licenza Edilizia n. 386 del 07.06.1973, cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione dell'ampliamento del terrazzo e della tettoia di

copertura; per tali opere in difformità a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 180.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 135.000,00.

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Teano, contrada Palmieri, denominato "Masseria Le Pezze", avente estensione catastale complessiva di are 46.50 (4.650 mq), confinante con p.lla 5076 per un lato, strada vicinale Pezze per un altro lato, vecchio fosso ora coperto e con p.lle 118, p.lle 5110, 5111 per un altro lato ancora; è riportato in C.F. del Comune di Teano al foglio 18, p.lle 38, 135, 136 e 137; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il terreno ricade in "Zona E2 – Zona Agricola Comune" del vigente P. di F. (Programma di Fabbricazione) del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 17.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 12.750,00.

LOTTO N.3: piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Teano, località La Consolara, avente estensione catastale di ha 01.93.61, confinante con ferrovia per un lato, p.lla 103 per un altro lato e p.lla 105 per un altro lato ancora; è riportato in C.T. del Comune di Teano al foglio 63, p.lla 104; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il terreno ricade in "Zona E2 – Zona Agricola Comune" del vigente P. di F. (Programma di Fabbricazione) del Comune di Teano, approvato con D.P.C.M. n. 678 del 12.04.1979.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 13.500,00;

OFFERTA MINIMA: € 10.125,00.

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

AUTORIZZA il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi.

PRECISA che nella redazione dell'avviso di vendita deve essere indicato anche il valore della offerta minima per ogni singolo lotto

2. <u>SPESE</u>

DETERMINA in favore del professionista delegato.

1) **anticipo sul compenso** in misura pari ad **euro 1.000,00**, oltre oneri di legge, oltre oneri di legge ed oltre un'eventuale quota di spese per i costi di apertura del conto corrente della procedura;
2) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto;
3) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica (e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente) nella misura di euro 2.000,00.

DISPONE che il versamento del fondo spese abbia luogo con le seguenti modalità:

- il professionista è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario – denominato "conto procedura" - alle condizioni di seguito indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del detto conto corrente;
- il creditore che intenda provvedere direttamente al pagamento delle spese di pubblicità (sia pubblicità sul portale delle vendite che pubblicità sui siti privati) deve versare le somme richieste entro trenta giorni (30) dal ricevimento della fattura da parte della società investita dalla richiesta di

pubblicità, con l'espresso avvertimento che – rimarcando il concetto che le spese di pubblicità sono spese necessarie alla prosecuzione del procedimento di esecuzione – nel caso di mancato pagamento della fattura, il fascicolo sarà rimesso al Giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti conseguenti alla mancata anticipazione delle spese.

- E' fatto onere al professionista delegato di segnalare al GE le eventuali mancate anticipazioni sia del fondo spese che di singole voci di spesa

AUTORIZZA il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

3. <u>TERMINI</u>

DISPONE che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;

- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

4. <u>CONTROLLI E ADEMPIMENTI</u>

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, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

DISPONE che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., il professionista delegato notifichi copia della presente ordinanza almeno 30 giorni prima della vendita ai 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.).

5. <u>CONTO CORRENTE</u>

Per ogni procedura di vendita con modalità telematica è necessario che il professionista delegato proceda ad aprire presso lo stesso istituto di credito due differenti conti correnti, entrambi contraddistinti dalla modalità home banking, e ciascuno dotato di un proprio strumento informatico di accesso al conto.

A tal fine, fin d'ora e con il presente provvedimento:

AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire presso lo stesso istituto di credito, due distinti conti correnti bancari, presso uno dei seguenti istituti di credito: 1)) Unicredit S.p.a.,, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) BNL S.p.a., Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); oppure 3) BCC "Terra di Lavoro San Vincenzo de Paoli" scpa, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, (od altra agenzia del medesimo istituto di credito altri istituti di credito, 4) altro istituto di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

DISPONE:

- che i conti correnti siano intestati entrambi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Santa Maria Capua Vetere Proc. n. R.G.E."): il primo, denominato conto A o "conto procedura", il secondo denominato conto B o "conto cauzione", con il risultato che ogni conto sarà così denominato, in tutti gli atti di gara "Tribunale Santa Maria Capua Vetere Proc. n. **R.G.E...../A**" e gara "Tribunale Santa Maria Capua Vetere Proc. n. **R.G.E...../B";**

- che i due conti correnti siano entrambi con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, e che ognuno dei conti sia assistito da strumento informatico dedicato alla registrazione degli accessi, ovvero in altri termini, ognuno dei conti sia dotato di un proprio "token" o "chiavetta" che dir si voglia e che il professionista delegato depositi, unitamente agli atti – esito della gara, documento dal quale evincere il c.d. "storico degli accessi" o "home report" per ciascuno dei conti indicati, al fine di consentire al Giudice di verificare l'accesso al conto cauzione **esclusivamente** il giorno della vendita;

- che **il conto denominato "procedura" o conto A),** sia preferibilmente strutturato in 3 "sottoconti" o "partite", ovvero: a1) sottoconto "*spese*" , su cui devono confluire tutte le somme incamerate dalla procedura a titolo di spese, corrisposte o anticipate dai creditori; a2) sottoconto "*rendite*", su cui devono confluire tutte le somme incamerate dalla procedura a titolo di rendite, frutti, canoni, indennità *et similia*; a3) sottoconto "vendita" su cui devono confluire il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario, con l'avviso che in caso di rifiuto dell'istituto bancario a strutturare il conto procedura in tal modo, sarà cura del professionista organizzare la ripartizione delle somme incamerate sul conto predetto;

- che **sul conto denominato "cauzione" o conto B)** siano depositate – esclusivamente - le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti; su questo conto il professionista delegato è tenuto ad accedere **soltanto il giorno della vendita**, non avendo il conto in questione alcuna altra finalità se non quella di recepire le cauzioni ed è tenuto, altresì, a documentare il numero degli accessi, attraverso il c.d. "storico degli accessi" o "home report", documento che deve essere allegato agli atti della gara, in ogni caso, sia se vi sia stata aggiudicazione, sia se la gara sia andata deserta; il giorno della vendita, il professionista delegato, visionate le cauzioni, procederà, dopo aver individuato l'offerta cui deve essere aggiudicata la gara, a far confluire la relativa cauzione, mediante bonifico o giroconto, sul conto procedura – sottoconto vendita, mentre procederà a restituire le cauzioni relative alle offerte cui non è seguita aggiudicazione, mediante un bonifico uguale e contrario rispetto all'iban di provenienza; che nell'avviso di vendita sia indicato soltanto l'iban del conto cauzione; che detto conto, al fine di garantire l'anonimato e la riservatezza dei dati relativi alle cauzioni versate mediante bonifico dai partecipanti non sarà inizialmente collegato tramite la piattaforma Home Banking, ovvero sarà oscurato integralmente fino alla data della vendita, comunicata dal professionista all'istituto tramite PEC, con la quale si richiede di mettere "in chiaro" o rendere visibile il conto al professionista; **laddove l'istituto di credito garantisse tale modalità** operativa di oscuramento e "messa in chiaro" del conto, il professionista avrà cura di comunicare le date in cui devono avvenire dette operazioni di visibilità sul conto e deve altresì acquisire dall'istituto la disponibilità a redigere impegno al trattamento dei dati con il massimo grado di riservatezza possibile, pari per esempio a quella che caratterizza i conti correnti dei dipendenti; **laddove l'istituto di credito non garantisse tale modalità** operativa di oscuramento e "messa in chiaro" del conto, il professionista avrà cura di comunicare al GE la circostanza, all'esito della gara, con nota da allegare allo storico degli accessi, che va in ogni caso depositato;

- che, per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario, il professionista delegato è autorizzato ad aprire – in alternativa al conto sopra indicato – altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con indicazione del numero della procedura espropriativa e concernente unicamente le spese ("Tribunale Santa Maria Capua Vetere Proc. n. R.G.E. – **SPESE/C**");

6. <u>LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE</u>

DISPONE:

- che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate;

- che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio;

7. **ISTANZE DI SOSPENSIONE**

DISPONE che, in caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

8. **ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c

DISPONE:

- 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 fino ad un massimo di **TRE RIBASSI per il primo lotto ed un solo ribasso per i lotti DUE e TRE**;

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le seguenti informazioni (e secondo l'ordine di seguito indicato): **descrizione del lotto**; **cronistoria dei tentativi di vendita** (con indicazione delle date e dei prezzi); **stato di occupazione del lotto** (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) **e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione**; **considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo**, tra cui 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 P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio,

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

1. **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la c.d. "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

- in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA**.

  PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa;

il professionista indicherà la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora ed in ogni caso fissando un orario successivo alle 11.00) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

  il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

  la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti);

Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;

- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

RAPPRESENTA ALTRESI' CHE (in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8):

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

DISPONE:

- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: ASTALEGALE.NET;;
- 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;

Offerta

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione; b) 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); c) 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; d) 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; e) 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;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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), fermo

restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione";

- che le coordinate IBAN del conto corrente denominato "conto cauzione" ed intestato alla procedura (RGE/B) per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

- 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.

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;

- 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 da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi 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 denominato "conto cauzione" intestato alla procedura (RGE/B) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- 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;

- 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;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale, secondo disponibilità della aula dedicata;

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine ovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

4. <u>PUBBLICITA' LEGALE</u>

DISPONE:

<u>contenuto e termini della pubblicità</u>

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
5. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – **almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

6. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita.

Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:
  - per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il custode/professionista procederà agli adempimenti necessari almeno **settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte**;
  - per le altre forme di pubblicità sopra indicate, professionista delegato procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno **settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, con le seguenti modalità alternative:

    e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

    invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

    consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari;

- che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode/professionista e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).
- che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore**.**
- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa

anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

- che il custode/professionista sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;
- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

5. VISITE

DISPONE, letto art. 560 c.p.c.:

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il custode dovrà evadere la richiesta in un termine ragionevole dalla formulazione della stessa e comunque in ogni caso nel termine massimo di giorni 15;
- il custode dovrà programmare le visite scadenzando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.
- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinchè l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- il custode sarà l'unico, oltre il GE, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;

Il tutto ad integrazione di quanto già stabilito nell'incarico del custode (sezione B, paragrafo 4)

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio,

DELEGA

il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

DISPONE

che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle indicazioni di seguito indicate.

Il professionista delegato:

- 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;

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti ed 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 e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Se vi è stata richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario il custode avrà cura di depositare la bozza del decreto di attuazione del rilascio insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio,

DELEGA

il medesimo professionista **per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione** e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali:

- il professionista indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- il professionista inviterà nel verbale di aggiudicazione (o, comunque, con atto successivo):

1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;

- il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni, ed infine depositerà in cancelleria la bozza del progetto di distribuzione nel termine di **10 giorni prima** della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;

- nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato:

- il professionista delegato richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);
- qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all'importo per il quale abbia avuto luogo l'ammissione allo stato passivo, il professionista indicherà nel progetto l'importo effettivamente spettante;

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione;

- il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elmelinda Mercurio,

ORDINA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al professionista designato.

Nonché di comunicare a tutte le parti della procedura esecutiva.

Santa Maria Capua Vetere, 17/06/2024

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Elmelinda Mercurio