

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA COMPRENSIVA DI AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL PD

Il Giudice dell'Esecuzione

- letti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo in epigrafe indicato;
- sentiti gli interessati comparsi all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- rilevato che sono stati compiuti tutti gli adempimenti richiesti dalla legge per farsi luogo alla vendita;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- rilevato che non è ravvisabile l'esigenza che questo Giudice proceda direttamente alla vendita degli immobili oggetto del giudizio di divisione;
 - ritenuta l'opportunità di delegare le attività previste dall'art.591 bis co.2 c.p.c. ad un professionista delegato iscritto nell'apposito Elenco di cui all'art. 179 ter disp.att.cpc istituito presso il Tribunale di Brindisi;
 - ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme di cui all'art. 571 c.p.c. non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art.569 co.3 c.p.c. per disporre la vendita con incanto;
 - rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi delle parti o per il sollecito svolgimento del procedimento;
 - ritenuto di adottare il modello della vendita telematica sincrona;
 - visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, dei beni oggetto di pignoramento secondo i lotti formati nella relazione di stima dell'esperto, da intendersi qui integralmente richiamata.

AVVERTE

che l'offerta, per essere valida, deve essere pari al prezzo base stabilito con le modalità appresso indicate, pur essendo possibile ex art.571, comma 2, c.p.c. una offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base. La cauzione deve corrispondere al 10% del prezzo offerto. Il rilancio minimo delle offerte in aumento viene stabilito nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso.

L'offerente deve consultare la perizia, alla quale si fa espresso rinvio, non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le modalità di partecipazione alla vendita telematica sono dettagliate nell'Allegato 1).

RENDE NOTO

che la vendita avviene 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; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai proprietari, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi in ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DELEGA

per le operazioni di vendita, per provvedere su eventuali domande di assegnazione e per le attività successive, così come di seguito esplicate, l'Avv./Dott. Carmela BACCARO

FISSA

il termine finale di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza delegata per l'espletamento delle attività delegate ed il termine di un anno per l'effettuazione di almeno 3 esperimenti di vendita.

Riserva di prorogare i termini ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

PONE

a carico del creditore procedente (e/o intervenuto con titolo) un acconto di € 2.500,00 per le spese relative agli adempimenti pubblicitari diversi dal PVP e per tutte le ulteriori eventualmente a sostenersi.

Il Professionista comunicherà il codice IBAN del conto al creditore procedente munito di titolo affinché questi provveda al versamento del fondo spese nel termine di 15 giorni. La mancata corresponsione del fondo spese dovrà essere comunicata al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

Il Professionista è autorizzato a prelevare dal fondo spese l'acconto per il proprio compenso fissato sin d'ora in euro 500,00 oltre accessori.

DISPONE

che i conti correnti siano intestati alla procedura con mandato ad operare in capo al delegato stesso.

L'utilizzo del fondo spese e la gestione dei conti correnti sono regolamentati nell'Allegato 2)

A) COMPITI DEL DELEGATO E AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE IN FAVORE DEL P.D.:

I. Il delegato accetterà l'incarico depositando telematicamente, entro 5 dalla notifica del provvedimento di nomina, relativa dichiarazione con specifica indicazione di insussistenza di conflitto di interessi e/o cause di incompatibilità. Allegherà polizza assicurativa professionale relativa anche all'attività di Professionista Delegato.

II. Verificherà la **procedibilità della vendita**, la titolarità dei diritti reali dei beni oggetto di esecuzione, risultante dalla documentazione ipocatastale e dalla relazione dell'esperto nominato, e quanto indicato nell'atto di pignoramento, rimettendo gli atti al Giudice qualora i beni pignorati non appartengono al debitore. Rimetterà gli atti al giudice nel caso in cui la documentazione ex art.567 c.p.c. risulti incompleta o inidonea, se risulta omissivo l'avviso di cui all'art. 498, 569 e 599 c.p.c. e in tutti i casi in cui ne ravvisi la concreta necessità.

III. Effettuerà tempestivamente, se del caso anche unitamente al C.T.U, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale.

IV. Il delegato depositerà, entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza, un **rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**. Successivamente dovrà depositare un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte nei 5 giorni successivi a ciascun esperimento di vendita. Da ultimo, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà depositare un **rapporto riepilogativo finale**. Nel primo rapporto riepilogativo delle attività svolte, il Professionista Delegato, ove non vi abbia già provveduto il custode, provveda a relazionare succintamente in ordine ad eventuali **cessioni in blocco dei crediti**. Nello specifico verifichi l'esistenza di:

- 1) estratto autentico dell'atto di cessione (da non confondere con l'estratto della G.U.);
- 2) elementi documentali (da cui, eventualmente, questo Giudice possa desumere, secondo un criterio oggettivo, l'avvenuta cessione);
- 3) l'avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, contenente la menzione del credito ceduto, diretta o mediata dall'indicazione del correlato <<Ndg>>;
- 4) lettere, specie se provenienti dal cedente, volte a informare in modo specifico della avvenuta cessione;
- 5) dichiarazioni della cedente per cui il credito controverso sarebbe ricompreso nella cessione pubblicizzata e per le quali s'invoca una valenza latamente confessionaria;

6) eventuali atti di riconoscimento espresso o tacito dell'esistenza della posizione debitoria (come, ad esempio, transazioni non adempiute o proposte di definizione provenienti dall'esecutato (o dal suo difensore);

7) eventuale esistenza di clausole vessatorie nei mutui contratti con soggetti, rivestenti la qualità di consumatore.

V. Entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza, il delegato redigerà l'**avviso di vendita** senza incanto con la puntuale e compiuta descrizione ed individuazione dei beni e diritti che si pongono in vendita facendo riferimento alla descrizione contenuta nella perizia di stima e alla suddivisione in lotti ivi contenuta e per come disposta dal Giudice, indicando se sull'immobile gravano trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e inserendo ogni informazione che si reputi utile per gli offerenti. Il delegato dovrà procedere altresì alla determinazione del prezzo base facendo riferimento al prezzo determinato dall'esperto ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., salva diversa determinazione del Giudice. Il delegato dovrà indicare lo stato di occupazione degli immobili posti in vendita, l'offerta minima di partecipazione pari al 75% del prezzo base, il rilancio pari al 2% del prezzo base (arrotondato per eccesso), specificando che le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione, nonché l'espletamento della gara, avverranno con modalità telematica innanzi a lui nel luogo indicato nella presente ordinanza. Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., l'avviso di vendita deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal relativo CDU (tenuto conto che esso "conserva validità per un anno dalla data di rilascio" art.30, co.3 , D.Lgs 380/01) nonché le notizie di cui all'art.46 del T.U. di cui al DPR n.380/2001 e di cui all'art.40 L.n.47/1985 e successive modificazioni (es. permesso di costruire, concessione edilizia o permesso in sanatoria; in caso di abuso, va menzionata la sola esistenza degli abusi e la loro sanabilità o meno), con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5 del citato T.U. e di cui all'art.490, co.6 della citata L. n.47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nell'avviso di vendita il delegato dovrà indicare se il bene posto in vendita è base imponibile IVA. Pertanto, il delegato dovrà prima di tutto distinguere se il debitore esecutato è un soggetto privato oppure un soggetto passivo IVA. In quest'ultimo caso dovrà verificare se trattasi di soggetto esercente attività di costruzione e/o ristrutturazione. Solo in tale ultima ipotesi, la vendita dell'immobile a destinazione abitativa, entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione, è obbligatoriamente soggetta ad IVA, con l'esercizio della rivalsa, sia nel caso in cui l'aggiudicatario sia persona fisica che impresa. Se invece la vendita degli immobili abitativi è effettuata decorsi i predetti 5 anni, il delegato dovrà invitare debitore esecutato, quale unico soggetto legittimato ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art.10, co.1, n.8 e 8 ter, DPR n.633/72, come modificato dall'art.9 D.L. 83/2012, a comunicare se intende optare per l'applicazione del "*reverse charge*" qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA (art. 17 co.6 lettera bis , DPR n.633/72), allegando all'invito stesso il modello per l'esercizio dell'opzione che dovrà essere restituito al delegato debitamente sottoscritto dal proprietario, in uno a copia del documento di identità in corso di validità. Il predetto modello dovrà essere allegato al decreto di trasferimento.

Nella fattispecie ex art.10, co.1, n.8 bis e n.8 ter D.P.R. 633/92, in mancanza di esercizio dell'opzione nel termine concesso dal delegato al debitore esecutato, il trasferimento avverrà in regime di esenzione IVA.

Nel caso in cui il debitore sia invece persona fisica o impresa diversa dalle imprese di costruzione/ristrutturazione, nel caso di aggiudicazione di immobili abitativi, trova sempre applicazione il regime di esenzione IVA, venendo meno la possibilità di optare per l'imponibilità, anche qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA. Pertanto, in tale ipotesi il trasferimento dell'immobile è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo e, di conseguenza, non potrà nemmeno applicarsi il *reverse charge*.

In caso di immobili strumentali, l'imponibilità ai fini IVA è obbligatoria solo nel caso di debitore esercente attività di costruzione/ristrutturazione qualora la cessione avvenga entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; oltre i 5 anni si applica il regime di esenzione con possibilità di esercizio dell'opzione all'assoggettamento ai fini IVA. Qualora il debitore svolga attività differente dalla costruzione/ristrutturazione, la cessione avverrà in regime di esenzione, fermo restando la facoltà di esercizio

dell'opzione ai fini dell'applicazione del reverse charge, indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori.

Il meccanismo della inversione contabile cd reverse charge si applica solo nelle ipotesi espressamente previste ed è in ogni caso escluso qualora il trasferimento sia obbligatoriamente soggetto a IVA (es. fabbricati venduti al grezzo, terreni edificabili):

In caso di vendita soggetta ad IVA obbligatoria, il delegato procederà, in nome e per conto dell'esecutato, ad emettere fattura, salvo non vi provveda il debitore e al versamento diretto dell'IVA. Nei casi in cui il debitore abbia manifestato l'opzione IVA, l'onere del versamento IVA sarà assolto direttamente dall'aggiudicatario.

In ogni caso, le indicazioni contenute nella presente ordinanza sulla imponibilità IVA dei beni posti in vendita e sulle ipotesi e modalità di applicabilità del reverse charge, dovranno essere applicate dai delegati tenendo conto della normativa vigente e delle modifiche che in futuro dovessero essere apportate in materia fiscale sui trasferimenti immobiliari.

Nell'avviso di vendita dovrà essere evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato nell'Aula GIP 2 situata al primo piano del Palazzo della Procura;
- le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate nell'Allegato 1) della presente ordinanza e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente del gestore, indicato dal delegato nell'avviso di vendita;
 - ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
 - nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà fornire al Professionista Delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, con le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.(dichiarazione antiriciclaggio).

VI. Il delegato avrà cura di procedere alla **pubblicazione della documentazione afferente la vendita** (ordinanza di vendita, avviso di vendita, perizia, foto, planimetrie), da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta, con le seguenti modalità:

- inserimento sul sito internet e su eventuali periodici della società delegata alla pubblicità, omettendo i dati catastali ed i confini;
- inserimento sul portale delle vendite pubbliche.

Il professionista delegato, immediatamente dopo la comunicazione della presente ordinanza o dopo la rifissazione della vendita, al fine di procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, deve inoltrare a mezzo PEC al creditore precedente la richiesta del pagamento del contributo telematico pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita. Per le spese relative alla gestione della gara telematica potrà utilizzare il fondo spese.

Entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato, il creditore precedente, a carico del quale sono posti gli oneri pubblicitari, o i creditori muniti di titolo esecutivo, devono inviare al professionista delegato la ricevuta di pagamento del contributo in formato .XML

In caso di omessa trasmissione della ricevuta telematica del pagamento, il professionista delegato dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice perché adotti i provvedimenti di cui all'art. 631 bis c.p.c.

Il delegato potrà procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP in assenza di pagamento del contributo solo se la parte attrice ha diritto all'esenzione e alla prenotazione a debito con la precisazione che, ove vi siano più parti costituite, il mancato versamento del contributo è ammesso solo qualora tutte le parti abbiano diritto all'esenzione e alla prenotazione a debito. In quest'ultima ipotesi il professionista dovrà acquisire, indicando precisamente l'importo del contributo dovuto, specifica autorizzazione del Giudice e richiedere tempestivamente la prenotazione a debito al funzionario competente affinché vi apponga il numero del mod.2ASG corrispondente alla prenotazione a debito del contributo dovuto.

Il Tribunale designa la società ASTALEGALE.NET, quale **gestore della vendita telematica** nonché **delegato agli adempimenti pubblicitari** di seguito indicati:

a) inserimento dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita, della CTU, delle foto e delle planimetrie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b) pubblicità ex art. 490, co.2, c.p.c. sul proprio sito internet e su quello del Tribunale, nonché sul proprio periodico cartaceo;

Pertanto, il professionista delegato dovrà trasmettere alla società incaricata, almeno 75 giorni prima dell'udienza di vendita, i seguenti documenti:

1. la ricevuta telematica in formato .XML del contributo ex art.18 bis T.U. 115/02 inviatagli dal creditore ovvero l'autorizzazione alla prenotazione a debito munita del numero del mod.2ASG;

2. l'ordinanza di vendita e il verbale di rifissazione, l'avviso di vendita, la relazione di stima, le fotografie e le planimetrie, previa oscurazione di ogni dato "personale" e/o "identificativo".

La società incaricata dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati inderogabilmente almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della ricevuta telematica di pagamento delle spese di pubblicità sul portale non saranno lavorate dalla società incaricata.

Solo ove il creditore procedente o gli altri creditori lo chiedano espressamente, il P.D. procederà alla pubblicità facoltativa con:

- manifesti in Brindisi e nel luogo in cui si trovano i beni oggetto della pubblicità;

- pubblicità su testata giornalistica e/o emittenti televisive, omettendo nell'inserzione il nome del Giudice.

Il delegato indicherà alla società incaricata tutti i dati per consentire la fatturazione a nome del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo a carico del quale è previsto l'onere degli adempimenti pubblicitari.

VII. Il delegato depositerà telematicamente:

- l'avviso di vendita contestualmente alla sua pubblicazione;

- la prova attestante l'avvenuto inserimento dell'avviso di vendita sul PVP e le ulteriori formalità pubblicitarie nel rapporto riepilogativo periodico da depositare dopo ogni esperimento di vendita.

VIII. Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., alla gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. e sulle istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c.

Il professionista delegato procederà alle **operazioni relative alla vendita** con modalità telematiche. Provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e depositato telematicamente entro i 3 giorni successivi.

La vendita delegata non può essere rinviata o sospesa se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Il Delegato è autorizzato a sospendere le operazioni di vendita nel caso in cui la sospensione sia disposta dal Giudice designato in ordine agli strumenti di regolazione della Crisi purché il provvedimento sia stato depositato da chi vi abbia interesse nel fascicolo telematico dell'esecuzione.

IX. Avvenuta l'aggiudicazione del lotto unico o dell'ultimo lotto nel caso in cui vi siano più lotti, il delegato assegnerà a tutti i creditori un termine per la precisazione del credito.

X. Il delegato segnalerà tempestivamente il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario; nel caso invece di versamento integrale del prezzo e delle spese, e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario ex art 585 comma 4 (cd. Dichiarazione antiriciclaggio), entro i 10 giorni successivi, procederà a predisporre la bozza del decreto di trasferimento affinché sia sottoposto al Giudice, avendo cura di depositare telematicamente la suddetta bozza come allegato ed in formato word.

- XI. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dello stesso, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie; procederà alla notifica del decreto di trasferimento all'aggiudicatario ed alla pubblica amministrazione nel caso in cui l'immobile venduto sia interessato da vizi sanabili.
- XII. Salvo diversa disposizione del Giudice, il delegato depositerà l'istanza di liquidazione delle proprie competenze all'esito dell'integrazione del prezzo di vendita dell'ultimo lotto. Entro 30 giorni dalla ricezione del provvedimento di liquidazione, procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione e alla sua trasmissione al Giudice, avendo cura di depositarlo come allegato ed in formato word. Il Giudice, entro 10 giorni, lo esaminerà e, apportate eventuali variazioni, lo depositerà telematicamente perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, e ne dispone la comunicazione al PD. Quest'ultimo fisserà innanzi a sé entro 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione e la data di audizione devono intercorrere almeno 10 giorni. La suddetta audizione potrà essere svolta con collegamento audiovisivo. Il professionista dovrà redigere un verbale dell'audizione da depositare telematicamente entro 3 giorni.
- XIII. Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra le parti, il PD procederà entro 7 giorni ai pagamenti ivi previsti tramite bonifici bancari. La mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione importa l'approvazione dello stesso. Il Giudice fisserà una udienza di verifica degli adempimenti successivi all'approvazione del progetto di distribuzione e la definizione della procedura. Se all'udienza di discussione del progetto vengono sollevate contestazioni, il PD ne prenderà atto nel verbale e rimetterà gli atti al GE che provvederà ai sensi dell'art 512 cpc.
- XIV. Nel caso in cui il delegato proceda alla assegnazione ex art.588 e segg. c.p.c. nel medesimo verbale assegnerà ai creditori il termine di 10 giorni per depositare la nota di precisazione del credito. Entro i successivi 30 giorni il delegato depositerà il conteggio delle spese e l'eventuale conguaglio da porre a carico dell'assegnatario assegnando a quest'ultimo l'ulteriore termine di 30 giorni dalla comunicazione affinché proceda al versamento delle somme dovute per spese ed eventuale conguaglio. All'esito il professionista delegato procederà a predisporre la bozza del decreto di trasferimento e ad effettuare gli adempimenti successivi secondo quanto indicato al paragrafo XI.

B) MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA VENDITA

a. PORTALE-REFERENTE

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche e specificato nell'avviso di vendita a cura del Delegato.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

b. OFFERTE ED EVENTUALE ASTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al 10% del prezzo che offre;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/i ex art.588 c.p.c.

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la domanda di partecipazione all'asta è senz'altro accolta; se, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, in misura pari o superiore al 75%, si procederà alla aggiudicazione

solo quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art.573 c.p.c. in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo prezzo e delle spese. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato per eccesso ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **SIANO TRASCORSI DUE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che sino sati effettuati rilanci.

c. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Se risulta presentata istanza di assegnazione da parte di un creditore, pari almeno al prezzo base, e per il medesimo bene sia stata presentata un'offerta inferiore al prezzo base, nel limite del 75%, il delegato procederà alla assegnazione. Qualora siano state effettuate più offerte, tutte inferiori al prezzo base, sempre nel rispetto del limite del 75%, si procederà alla gara sull'offerta maggiore al cui esito, laddove non raggiunga almeno il prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

d. MANCATA AGGIUDICAZIONE

Dopo la vendita e in caso di mancata aggiudicazione, il gestore deve restituire immediatamente, e comunque non oltre 5 giorni, l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

e. INTEGRAZIONE PREZZO

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese, e comunque una somma non inferiore a €1.500,00 **entro e improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sui conti corrente intestati alla procedura secondo le disposizioni che verranno comunicate dal professionista delegato, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento). Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese non si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 01.08 al 31.08 (Cass n.18421 del 08.06.2022).

Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c. dall'aggiudicazione, purché venga richiesto nell'offerta di acquisto. Qualora ricorrano motivi sopravvenuti documentati, da esporre in specifica istanza, l'aggiudicatario potrà fare richiesta di pagamento rateale del prezzo, con la medesima decorrenza del precedente capoverso.

Non è ammessa la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine, per la giurisprudenza costante di legittimità, improrogabile.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento liquidato dal giudice nonché le relative spese

generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). All'esito l'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.(dichiarazione antiriciclaggio).

f. IMMISSIONE ANTICIPATA NEL POSSESSO

L'aggiudicatario, nel caso di pagamento rateale del prezzo, può presentare richiesta di immissione anticipata nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del Giudice entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

g. DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, o non è depositata la dichiarazione prevista dall'art 485 comma 4 cpc, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata ed il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia nel possesso di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal delegato a norma dell'art. 560 c.p.c. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

h. ESPERIMENTI DI VENDITA SUCCESSIVI

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, il delegato fisserà un secondo esperimento di vendita senza incanto determinando il prezzo base in misura ridotta del 25% rispetto al prezzo base precedente. Se anche il secondo tentativo di vendita risulterà infruttuoso, il delegato fisserà un terzo tentativo con riduzione del prezzo base del 20% e, infine, un quarto ed ultimo tentativo con ribasso del 15%, all'esito del quale il fascicolo obbligatoriamente sarà rimesso al Giudice. In caso di decadenza dell'aggiudicatario il nuovo esperimento d'asta sarà fissato senza riduzione di prezzo.

Il delegato relazionerà al Giudice qualora nell'esperimento della vendita senza incanto riterrà di non far luogo all'aggiudicazione laddove il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, entro il limite del 75%, ritenendo invece sussistere la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

i. ISTANZE EX ART 41 TUB

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato dal giudice – previo deposito della nota di precisazione del credito per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario, previo rilascio di quietanza liberatoria e impegno a restituire quanto eventualmente incassato in più rispetto allo spettante.

Rilevato che è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita

P.Q.M.

Conferma/nomina il predetto professionista delegato quale custode giudiziario dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

DISPONE

che il delegato/custode provveda a tutte le ulteriori attività ed agli adempimenti indicati nell'Allegato 3).

AUTORIZZA

il debitore esecutato, che risiede stabilmente presso l'immobile pignorato e che non abbia altro immobile disponibile, a continuare ad occupare il bene pignorato sino alla data della comunicazione del decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, con avvertimento che tale autorizzazione potrà essere in qualsiasi momento revocata. Ciò a prescindere dalla circostanza che condivide l'immobile con un proprio nucleo familiare.

Laddove il debitore non ottemperi spontaneamente alla liberazione dell'immobile, sin d'ora

ORDINA

Salvo diversa disposizione del Giudice, la liberazione degli immobili pignorati, occupati dal debitore senza autorizzazione e/o da un terzo senza il titolo opponibile alla procedura, disponendo che il custode giudiziario proceda alla immissione nel possesso degli stessi. La liberazione deve avvenire senza l'osservanza delle formalità prescritte dagli artt. 605 e segg. c.p.c. e, laddove necessario, con l'assistenza della forza pubblica. A tal fine si designa il Commissariato di PS o i CC territorialmente competenti, con facoltà per il delegato a fare uso di fabbro per 'accesso forzoso dell'immobile. In ogni caso, viene rimessa alla valutazione del custode, all'esito del rilascio, l'opportunità di sostituire o meno le serrature, se del caso anticipando le spese, senza la necessità di apposita istanza al G.E. L'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura. Per i beni mobili si applica la disciplina del novellato art.560 co.10 c.p.c.

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto per il giorno che verrà da questi concordato con il Gestore, tenuto presente che la vendita dovrà tenersi il primo e il terzo lunedì di ogni mese dalle ore 09:00 alle ore 14:00, nel rispetto dei termini previsti per la pubblicità legale ed in un orario in cui sia garantita agli utenti l'assistenza tecnica da parte del Gestore dell'Asta.

ASSEGNA

al creditore precedente o al creditore intervenuto a tanto autorizzato il termine di 30 giorni per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, depositando telematicamente nel fascicolo informatico prova dell'avvenuta notifica.

Manda alla cancelleria per la trasmissione telematica del presente atto al delegato/custode.

Brindisi, 8/4/25

IL G.E.
Dott. Antonio NATALI

TRIBUNALE DI BRINDISI
Deposito in Cancelleria



8/4/25

ASSISTENTE GIUDIZIARIA
Sez. Sarca BARDELLI

ALLEGATO 1)

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato. L'offerta si intende depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

È ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
2. documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su l quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione");
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;
4. 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);
5. per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. 32/2015, non

saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica.

L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato.p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore di volta in volta indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE.EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on fine". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c..

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Delegato.

I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice e dal referente della procedura.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno 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 depositate cancelleria, in modalità cartacea;

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

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

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

ALLEGATO 2)

II PROFESSIONISTA DELEGATO/CUSTODE E' TENUTO:

- a depositare copia conforme della presente ordinanza, rilasciata dalla cancelleria o attestata dal PD nelle forme di legge, presso l'Istituto di Credito prescelto per l'apertura del conto o dei conti intestati alla procedura, in quanto valente quale titolo abilitativo preventivo nei rapporti fra la procedura e l'istituto stesso. Si precisa che all'operazione di apertura del conto corrente non è applicabile la normativa dell'antiriciclaggio, pertanto, non sarà necessario indicare alcun titolare effettivo agendo il PD quale Ausiliario del Giudice;
- a depositare telematicamente nel fascicolo informatico, copia del contratto di conto corrente, in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;
- a depositare telematicamente nel fascicolo informatico, tutti i giustificativi di spesa, mod F24, ricevute di bonifico, fatture, quietanze, esclusivamente in allegato ai rapporti riepilogativi previsti sulla propria attività ex art 591 bis;
- a concordare direttamente con il gestore le date delle aste;
- all'effettuazione delle spese di pubblicità e di gestione delle aste telematiche, necessarie per dare attuazione alla delega da essi ricevuta (ad eccezione delle spese del PVP), prelevando i relativi importi dal fondo spese e con onere di allegare fatture e quietanze del gestore alle relazioni ex art 591 bis cpc. Si precisa che il soggetto che riceve il pagamento rilascia ricevuta o fattura nei confronti del creditore che ha versato il fondo spese.

II PROFESSIONISTA DELEGATO/CUSTODE E' AUTORIZZATO SIN D'ORA, SENZA NECESSITA' DI ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DEL GE:

- 1) **ad aprire** presso l'istituto prescelto, purché non versi in condizioni di incompatibilità con lo stesso:
 - a) **"conto procedimento"**, (sul quale dovranno confluire le somme versate a titolo di acconto spese della procedura, le somme dell'aggiudicazione, somme rivenienti da altre procedure esecutive già in corso ecc.);
 - b) **"conto spese"**, sul quale devono confluire le spese versate dall'aggiudicatario;
 - c) **"conto rendite"** (solo eventuale) sul quale devono confluire tutte le somme incamerate dal procedimento a titolo di rendite, frutti, canoni, indennità et similari;

2) **a chiudere i suddetti conti** una volta che abbiano esaurito la loro funzione giuridica a seguito dell'estinzione della procedura per le cause previste *ex lege* (distribuzione delle somme sulla base del piano di riparto; ammissione alla conversione e adempimento degli obblighi ad essa connessi ecc.);

3) **a prelevare, previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo:**

- a) dal **"conto procedimento"**:
 - la somma corrispondente all'acconto sul proprio compenso;
 - le somme necessarie per effettuare tutti i pagamenti dovuti per IVA in occasione dell'emissione del decreto di trasferimento, relativo agli immobili oggetto di procedura e/o, in ogni caso, per tutti i pagamenti di imposte, tasse, diritti di cancelleria, contributo unificato, marche da bollo;
 - le somme per il pagamento delle fatture emesse dal gestore incaricato alla pubblicità e alla vendita;
 - le somme degli oneri di cancellazione degli oneri pregiudizievoli (es. iscrizioni ipotecarie, trascrizione del pignoramento), con versamento mediante mod F24;
 - di quanto necessario per comunicazioni e notifiche;
 - gli importi eventualmente da restituire a chi vi abbia titolo in virtù delle ipotesi tipiche (es. il debitore esecutato nel caso di esatto adempimento degli obblighi derivanti da un'eventuale conversione);

- b) dal **"conto spese"**:
 - la somma corrispondente agli oneri di voltura, registrazione e trascrizione da versare con F24;
 - gli importi eventualmente da restituire all'aggiudicatario in quanto eccedenti rispetto alle spese di procedura versate, al netto delle commissioni bancarie, ove applicate;

4) **ad avvalersi di un visurista ove reso necessario per ricostruire o verificare l'identificazione catastale del bene, con spese a proprio carico;**

ALLEGATO 3)

Ulteriori attività del Delegato/Custode

- a) scatti un numero di foto atte a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili, qualora i rilievi fotografici del fascicolo d'ufficio non siano idonei.
- b) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione non opponibili alla procedura esecutiva;
- c) segnali al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni e delle indennità che si protragga da almeno due mensilità e determini l'importo delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento, evidenziando l'opportunità di agire giudizialmente per il relativo recupero;
- d) comunichi la tempestiva disdetta dai contratti di locazione;
- e) provveda in ogni caso all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato;
- f) comunichi, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale, invitandolo a far pervenire le richieste di pagamento inviate al debitore dell'immobile dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- g) fornisca ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita, fornendo anche copia della perizia di stima;
- h) si adoperi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili posti in vendita entro quindici giorni dalla richiesta, formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non portata a conoscenza di persona diversa dal custode;
- i) previo appuntamento, accompagni i soggetti interessati di persona o a mezzo di suo delegato ad hoc, senza aggravio di spese, curando di fissare orari differenti in modo da non far incontrare i potenziali offerenti, adottando ogni ulteriore più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi e non rilevando in alcun caso ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate;
- j) segnali eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Brindisi li, 8/4/25

TRIBUNALE DI BRINDISI
Depositato in Cancelleria



8/4/25
SISTEMA GIUDIZIARIO
CANCELLERIA

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Antonio NATALI