



Tribunale di Trento
Esecuzioni immobiliari

RGE 202/2018

Il giudice dell'esecuzione,

vista la documentazione,

letta la relazione peritale depositata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,

sentite le parti,

osservato che la relazione di stima è stata depositata il 27-7-2019 e che i debitori sono costituiti nel presente procedimento, sì che costoro hanno avuto il tempo di formulare rilievi ai sensi dell'art. 173 bis, commi 3 e 4 d.a. c.p.c., potendosi in tal senso ritenere raggiunto lo scopo delle norme recate dai commi in parola;

ritenuto necessario fornire, nella relazione di stima, i chiarimenti richiesti da Cassa rurale Adamello SC con la memoria depositata l'8 ottobre 2019, il che può avvenire anche a seguito della delega, trattandosi di integrazioni che possono essere rapidamente effettuate prima della pubblicazione del primo avviso di vendita;

osservato che l'obbligatorietà della vendita con modalità telematiche a mente dell'art. 569, comma 4 c.p.c. prevede che le vendite avvengano con modalità telematiche;

considerato peraltro che, da prove effettuate, la connessione internet presso l'edificio di via Aconcio è tale da non garantire un flusso continuo di dati a causa della debolezza del segnale all'interno della struttura, il che allo stato impedisce la vendita con modalità telematiche, a mente dell'art. 569, comma 4 c.p.c.;

ritenuto che, nell'attesa che vengano risolte dette problematiche, occorre procedere alle vendite con le modalità tradizionali, determinandosi altrimenti una stasi pregiudizievole all'interesse dei creditori;

visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;



DISPONE LA VENDITA

dei beni pignorati, come meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. a

GIORGIO FASSINO;

assegna in suo favore a titolo di acconto la somma di euro 1.000,00, oltre accessori di legge, da porsi a carico del creditore procedente, ovvero a carico del creditore intervenuto che nell'ultima udienza innanzi al giudice dell'esecuzione o in sede di esperimento di vendita abbia insistito per la vendita;

pone a carico del suddetto creditore, ai sensi dell'art. 8 d.p.r. n. 115 del 2002, il versamento in favore del professionista delegato, secondo le modalità indicate da quest'ultimo, di una somma a titolo di anticipazione delle spese necessarie alla pubblicità e alla gestione della procedura (fondo spese), pari a euro 1.500,00 per il primo lotto, incrementato di euro 500,00 per ciascun lotto ulteriore rispetto al primo (vale a dire: $1500,00 + [500,00 * (nl-1)]$, dove 'nl' è il numero complessivo dei lotti);

il suddetto creditore provvede al versamento del suddetto fondo spese al professionista delegato nel termine di giorni trenta dalla richiesta di quest'ultimo;

avverte che il mancato versamento del fondo spese determina l'improcedibilità dell'azione, con conseguenti chiusura anticipata del processo esecutivo e cancellazione dell'annotazione del pignoramento;

invita il delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omesso versamento del fondo spese nel termine;

onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita, in caso di prossimo esaurimento del fondo spese, il delegato provvede a chiederne l'integrazione al creditore di cui sopra in tempo utile, per una somma pari a euro 1.500,00 per il primo lotto rimasto invenduto, incrementato di euro 500,00 per ciascun ulteriore lotto rimasto invenduto rispetto al primo (vale a dire: $1500,00 + [500,00 * (nli-1)]$, dove 'nli' è il numero complessivo dei lotti



rimasti invenduti), assegnando il termine di giorni trenta per il pagamento; in caso di inottemperanza, rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di chiusura anticipata del processo;

invita il delegato a restituire il fascicolo quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo ex art. 164 bis d.a. c.p.c., con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la citata disposizione; deve in ogni caso ritenersi che tali condizioni ricorrano allor quando il prezzo a base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, sia tale da non garantire il pagamento delle spese di procedura (inclusive dei compensi di esperto, professionista delegato e custode, oltre che delle spese del creditore precedente).

La delega ha termine con la vendita del bene o fino a che il prezzo a base d'asta non renda antieconomico il procedimento ai sensi dell'art. 164 bis d.a. c.p.c., come indicato; la delega termina inoltre in caso di estinzione o chiusura anticipata del processo.

Nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ribasso sul precedente prezzo base ai sensi dell'art. 591, co. 2 c.p.c. secondo le più precise indicazioni presenti sul sito internet del Tribunale, a meno che, in casi particolari, il professionista delegato non intenda motivatamente discostarsi da tali indicazioni con istanza ex art. 591 ter c.p.c.

Il professionista delegato assicura l'esperimento di almeno tre tentativi di vendita nell'arco di un periodo di un anno, in assenza di evenienze che determinino la sospensione o l'interruzione del procedimento; laddove il professionista delegato ritenga di non poter assicurare tali scadenze, si invita lo stesso a chiedere la sostituzione.

Il professionista delegato, anche al fine del controllo delle attività delegate da parte del giudice, si avvale della piattaforma "Genius Esecuzioni", nella quale inserisce il procedimento.

Dà atto che la Cassa rurale Giudicare, Valsabbia e Paganella SC ha chiesto l'accantonamento delle somme ex art. 499, u. co. c.p.c., occorrendo verificare, a tale fine, di aver intrapreso l'azione necessaria per potersi munire del titolo esecutivo.



* * *

DELEGA

le attività di pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche alla società Astalegale.net S.p.A., disponendo che la stessa venga inserita nel fascicolo come 'commissionario'.

* * *

NOMINA

custode, in luogo del debitore,
ANDREA ANTOLINI.

* * *

Dispone che l'esperto provveda, nel termine di giorni venti, ad integrare la relazione di stima con le precisazioni indicate da Cassa rurale Adamello SC nella memoria depositata l'8 ottobre 2019.

* * *

DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DELEGATE

DISPOSIZIONI GENERALI E AFFERENTI ALLE ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA VENDITA

- 1) Il professionista delegato, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto, procede al controllo della titolarità in capo al debitore dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, nonché al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile o gli immobili pignorati.
- 2) Il professionista delegato riferisce l'esito dei controlli effettuati, senza indugio nel caso di riscontro di discordanze tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, o di conoscenza di fatti o circostanze ostanti alla vendita, ed in ogni caso nel rapporto riepilogativo iniziale, da depositarsi entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegato della vendita.
- 3) Successivamente, a cadenza semestrale (decorrente dalla data del deposito del primo rapporto), il professionista provvede al deposito di un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, riferendo in particolare il numero di tentativi di vendita espletati, l'esito degli stessi, le ragioni dell'eventuale mancato esperimento di uno o più tentativi, le notizie eventualmente pervenute al delegato circa la presenza di interessamenti nonché dell'avvio delle operazioni conseguenti all'aggiudicazione e del loro stato.
- 4) Il professionista delegato fissa i termini - non inferiori a 90 gg. e non superiori a 120 dalla data di comunicazione al suddetto della



presente delega, compatibilmente con la disponibilità del portale delle vendite pubbliche - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

- 5) Il professionista delegato stabilisce il prezzo base per il primo tentativo di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 591 bis, co. 3 n. 1) cpc, con arrotondamento al migliaio più prossimo, seguendo la ripartizione in lotti operata nella relazione dell'esperto, salvo ritenga motivatamente di discostarsene, rivolgendo al giudice istanza ex art. 591 ter c.p.c.; egli fissa inoltre un rilancio minimo non inferiore allo 0,50% del prezzo base.
- 6) Il professionista delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, comunica l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore (presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari qualora non sia stato eletto domicilio ex art. 492, 2 comma, c.p.c.), e lo notifica inoltre (potendo tuttavia onerare di tale incumbente anche il creditore che ha chiesto la vendita) ai creditori iscritti non intervenuti ed ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile in forza di titolo annotato nel libro fondiario. Il suddetto avviso non deve essere comunicato qualora gli esperimenti di vendita vengano fissati dal professionista delegato in sede di vendita rimasta infruttuosa.
- 7) Nell'avviso di vendita il professionista delegato avverte che:
 - a) l'offerente deve presentare presso la cancelleria del Tribunale di Trento, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data stabilita per la vendita, dichiarazione in bollo contenente le proprie generalità, precisando altresì se coniugato ed, in tal caso, se in regime di comunione legale dei beni, fornendo anche i dati del coniuge, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione di prezzo, tempo e modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, corredando con copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione quali il certificato camerale; l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, la data e l'ora del deposito, il nome, previa identificazione di chi provvede al deposito, il nominativo del professionista delegato, nonché la data della vendita; il Cancelliere raccoglie le buste contenenti le offerte secondo le modalità d'uso presso il Tribunale di Trento e le consegna al professionista delegato in vista della vendita;
 - b) le offerte sono efficaci solo se accompagnate da cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, da prestarsi mediante assegno circolare (uno per ogni lotto) all'ordine Tribunale di Trento - Sezione esecuzioni immobiliari, che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - c) l'offerta è irrevocabile, ma non dà diritto all'acquisto del bene;
 - d) le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è quindi possibile presentare un'unica offerta per più lotti.
- 8) Il professionista delegato provvede all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso una banca di sua scelta, con possibilità di operare on-line, sul quale vengono versati, successivamente all'aggiudicazione, gli assegni circolari



dell'offerente aggiudicatario, il saldo prezzo, le imposte e le spese conseguenti al trasferimento; su tale conto corrente il professionista delegato può operare, senza necessità di ulteriori autorizzazioni prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, per il pagamento dei compensi liquidati in favore proprio, del custode, e del saldo dell'esperto stimatore (qualora posto a carico della procedura), per il pagamento delle imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione dei gravami, per l'eventuale versamento dell'IVA (sul prezzo di vendita o eventuali canoni di locazione/affitto), per il versamento diretto al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 t.u.b., nonché, successivamente all'approvazione del progetto di distribuzione (anche parziale), per effettuare i pagamenti previsti nel progetto.

- 9) Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490, comma 2 c.p.c.; è facoltà del delegato effettuare pubblicità complementare o straordinaria; le relative spese sono anticipate in tempo utile dal creditore precedente o intervenuto, che nell'ultima udienza innanzi al giudice dell'esecuzione o in sede di esperimento di vendita abbia insistito per la vendita.
- 10) Il professionista delegato dà pubblicità dell'avviso e della relazione dell'esperto almeno 30 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto mediante pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net, www.entietribunali.it, e www.tribunaleditrento.net, ovvero con le diverse modalità che venissero successivamente impartite, con pubblicazione dell'avviso di vendita e allegati (perizia e fotografie) a cura del gestore del sito internet, che cura l'oscuramento dei dati sensibili.
- 11) Successivamente alla vendita dei beni il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione, come meglio indicato ai punti 28 e seguenti.
- 12) In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione.
- 13) Il professionista delegato può effettuare le comunicazioni con ordinaria notifica a mezzo Ufficiale Giudiziario ovvero tramite lettera con avviso di ricevimento, fax o posta elettronica certificata.

DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' DI VENDITA

- 14) La vendita si tiene nell'aula del Tribunale di Trento in via J. Aconcio n. 2, piano primo, stanza 28 bis, nella data e nell'ora indicata nell'avviso di vendita.
- 15) In presenza di più offerte, il professionista delegato invita tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Nel caso di co-offerenti, è sufficiente la presenza di uno solo di essi, che rappresenta pertanto anche quelli eventualmente assenti.



- 16) In ogni caso, il professionista delegato provvede, conformemente alle indicazioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" rinvenibili sul sito del Tribunale di Trento:
- a) a ritirare presso la cancelleria le buste depositate dagli offerenti ed alla verifica della regolarità delle offerte escludendo quelle non conformi alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" ed indicando i relativi motivi nel verbale;
 - b) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
 - c) al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° comma, c.p.c.;
 - d) all'istanza di assegnazione presentata ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
 - e) alla fissazione delle nuove vendite senza incanto a prezzo ribassato, nei termini in precedenza indicati, e alla fissazione del termine per la presentazione di nuove offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., previo espletamento delle relative formalità di pubblicità;
 - f) alla fissazione dell'ulteriore vendita senza incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
 - g) alla restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari, restituendo gli assegni circolari agli offerenti.
- 17) La dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. deve, in ogni caso, essere fatta in cancelleria.
- 18) Il professionista delegato provvede a redigere il verbale delle operazioni di vendita, il quale deve contenere le circostanze di luogo e tempo in cui la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il professionista delegato dà in ogni caso notizia alla cancelleria dell'esito di ogni tentativo di vendita, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione.

DISPOSIZIONI INERENTI GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- 19) Il professionista delegato provvede a comunicare all'esperto stimatore e al custode l'avvenuta aggiudicazione del bene, con invito a presentare la richiesta di liquidazione dell'eventuale compenso a saldo ex art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c. e del compenso ex D.M. n. 80 del 2009, ed avvertimento che, a mente dell'art. 71, comma 2, d.p.r. n. 115/2002, essa deve avvenire, a pena di decadenza, entro i successivi 100 gg.
- 20) Il professionista delegato provvede a richiedere all'aggiudicatario, ove tali informazioni non risultino già dagli atti, il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ex l. n. 76 del 2016 e la sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali.
- 21) Dopo l'aggiudicazione, o dopo il ricevimento di documentazione integrativa da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato cura la richiesta all'amministrazione finanziaria della liquidazione delle imposte, trasmettendo la documentazione all'uopo necessaria (verbale di aggiudicazione, perizia di stima, eventuale documentazione



relativa all'esenzione prima casa o altri benefici fiscali), richiedendo quindi all'aggiudicatario il versamento delle imposte di sua competenza e disponendo il versamento delle imposte di competenza della procedura.

- 22) Contestualmente, il professionista delegato provvede ad aggiornare le visure in atti, verificando l'esistenza di eventuali annotazioni, intavolazioni o prenotazioni successive al pignoramento, nonché a redigere e trasmettere in cancelleria, ove l'immobile sia occupato dall'esecutato o da soggetti sprovvisti di titolo opponibile alla procedura e non sia stato in precedenza liberato, il testo dell'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c., secondo il modello in uso presso il Tribunale.
- 23) In caso di richiesta del creditore fondiario ex art. 41 t.u.b., il quale deve depositare nota riepilogativa del suo credito entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvede al pagamento in favore della banca creditrice, nei limiti del credito azionato, detratto un accantonamento per le spese di procedura a carico della massa (compenso del medesimo delegato e del custode, imposte e spese per registrazione ed intavolazione del decreto di trasferimento), nella misura prudenzialmente calcolata dal professionista delegato stesso.
- 24) Ove il saldo prezzo non venga versato nel termine di 90 giorni, ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione, trasmettendogli il fascicolo, per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- 25) Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, comma 2 c.p.c., il professionista delegato predispone il testo del decreto di trasferimento: se il versamento del prezzo avviene ex art. 585 c.p.c., nella bozza del decreto si deve fare menzione del contratto di finanziamento ivi previsto; la bozza deve altresì contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (pignoramenti, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie, eventuale sentenza di fallimento), anche se successivi alla annotazione del pignoramento; la bozza va quindi trasmessa alla cancelleria per la sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione, unitamente all'originale delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario a fini fiscali, alla copia del documento di identità, delle dichiarazioni rese a norma del d.p.r. n. 445 del 2000 e al certificato di destinazione urbanistica, ove prescritto.
- 26) Successivamente, il professionista delegato provvede alla intavolazione del decreto di trasferimento e richiede la cancellazione dei gravami disposta con il decreto di trasferimento, a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - compensi e spese - sono a carico dell'aggiudicatario per la quota di metà (la restante quota di metà a carico della procedura) e dallo stesso devono essere anticipati, come richiesti del professionista delegato, previamente all'esecuzione delle suddette formalità, ove non previsti termini cogenti per l'espletamento. La registrazione del decreto di trasferimento sarà curata dalla cancelleria.



DISPOSIZIONI PER LA FASE DI DISTRIBUZIONE

- 27) Una volta pronunciato il decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione, che può essere anche parziale, in caso di vendita di singoli lotti.
- 28) A tal fine, nei trenta giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento il professionista delegato fissa ai creditori il termine di trenta giorni per far pervenire, mediante deposito in p.c.t. e comunicazione al professionista delegato, le dichiarazioni di credito, le note delle spese sostenute con i relativi documenti di prova, nonché eventuale documentazione comprovante l'infruttuosa esecuzione sui mobili per la collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c., con indicazione delle coordinate IBAN da utilizzare per i pagamenti (a tal fine utilizzando l'apposito modulo che sarà fornito dal professionista delegato); nel caso di mancato invio delle note di precisazione del credito, e/o della documentazione giustificativa delle spese, e/o di quella rilevante ai fini della collocazione sussidiaria, il professionista provvede ugualmente a predisporre il progetto calcolando l'ammontare dei crediti sulla base della documentazione già presente agli atti, escludendo le spese non documentate e considerando chirografi i crediti di cui non è comprovato il diritto alla collocazione sussidiaria; in ogni caso, le spese legali per la procedura esecutiva non possono essere superiori a quelle indicate nella apposita tabella in uso presso questo Tribunale.
- 29) Successivamente, il professionista delegato deposita in cancelleria il progetto di distribuzione e fissa l'udienza per l'approvazione innanzi al sé, ai sensi degli artt. 596 s.s. c.p.c., con conseguente ordine di pagamento delle quote ai sensi dell'art. 598 c.p.c. in caso di approvazione o di accordo, depositando il verbale d'udienza in cancelleria entro il giorno successivo; in caso di controversia, il professionista delegato redige il verbale con le deduzioni delle parti e lo trasmette al giudice delegato per la risoluzione delle controversie ai sensi dell'art. 512 c.p.c.
- 30) Il professionista delegato provvede all'esecuzione dei pagamenti a mezzo di ordine di bonifico sulle coordinate IBAN fornite dal creditore; all'esito provvede al deposito del rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo, ed in particolare sull'attività di distribuzione, depositando in cancelleria la documentazione relativa alle operazioni di vendita e la prova dei pagamenti compiuti.

DISPOSIZIONI INERENTI LA PUBBLICITA' E DISPOSIZIONI FINALI

- 31) Tutte le spese per la pubblicità, ivi incluse quelle per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, sono anticipate direttamente ad Astalegale.net - che ne cura la riscossione - dal creditore, precedente o intervenuto, che nell'ultima udienza innanzi al giudice dell'esecuzione o in sede di esperimento di vendita, abbia insistito per la vendita, entro il termine di 60 gg. prima della data fissata per la vendita, onerando il predetto creditore di informare



immediatamente gli altri creditori con titolo dell'eventuale mancato pagamento.

- 32) La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ha luogo 30 gg. prima della data fissata per la vendita, con l'avvertenza che la mancata pubblicazione conseguente al mancato pagamento della somma all'uopo necessario determina l'estinzione delle procedura.
- 33) Astalegale.net dà tempestiva comunicazione al professionista delegato, e quest'ultimo al giudice dell'esecuzione, della mancata pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631 bis c.p.c.
- 34) La cancelleria mette a disposizione del professionista delegato gli atti ed i documenti per la formazione di un sotto-fascicolo speculare a quello originale, consegnando il foglio informatico sulle vicende della procedura.
- 35) La cancelleria del Tribunale di Trento dà notizia al professionista delegato del deposito di nuovi atti, interventi, istanze, rinunce che determinano o possono determinare l'interruzione delle operazioni delegate.

Si comunichi alle parti, al professionista delegato e al custode.

Trento, 25 novembre 2019

Il giudice dell'esecuzione
Benedetto Sieff

