TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione I Civile

Procedura n. 81/2024 R.G. es.imm.

Alle ore 11:01 innanzi al G.E. sono comparsi:

per la parte procedente [redacted]

nessun altro è comparso.

Il procedente dà atto di aver depositato a PCT

- notifiche del decreto di fissazione odierna udienza alle parti;
- avviso ai creditori iscritti;
- copia dell'assegno circolare di 5.000 euro da destinare a copertura anticipo spese.

Il procedente chiede la vendita con applicazione art. 41 tub

Il GIUDICE

liquida lo stimatore come segue:

Vista la richiesta di liquidazione presentata in data 29.08.2024

dal CTU Rosester Licursi

Visto il DM 30.5.2002

Vista la circolare del Tribunale di Pavia sulle esecuzioni immobiliari

Ritenuta la completezza della perizia redatta

LIQUIDA

in favore del suddetto professionista stimatore le seguenti somme:

per spese vive documentate € 60,70

per spese forfettarie € 300,00

per onorari art. 12 cit € 600,00

Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come per legge.

A carico del creditore procedente o dell'ipotecario in primo grado anche quanto non procedente.

Riserva alla fase successiva alla vendita la determinazione in concreto del compenso dovuto ex art. 13, comma 1, DM cit. che fin da ora si individua nella misura massima indicata dalla norma sul valore di aggiudicazione

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.

rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.

Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.
con applicazione dell'art. 41 t.u.b. se richiesta a verbale

il dott./la dott.ssa, avvocato, commercialista, notaio in Pavia, Voghera, Vigevano: Ilaria Sacchi

Delega alle operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche.

ASTALEGALE.NET spa é individuata quale soggetto legittimato all'effettuazione della pubblicità prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari sotto indicati (Astalegale è conseguentemente tenuto a effettuare il pagamento del contributo previsto tramite la provvista ricevuta dal professionista delegato)

Delega gestore della vendita telematica.

Edicom Finance srl è delegata quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato. (*Si autorizza la cancelleria a inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la sopraindicata società con il codice fiscale del legale rappresentante*).

Rilevato che il creditore procedente ha oggi esibito **assegno circolare intestato alla procedura esecutiva**, dispone che lo stesso venga consegnato al nominato professionista delegato, il quale resta sin d'ora autorizzato a porlo all'incasso mediante versamento su conto corrente bancario intestato alla

procedura. Detto conto sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica.

Dall'importo come sopra determinato, il professionista delegato provvederà a corrispondere:

- **ad ASTALEGALE quanto necessario per la pubblicità;**
- **al gestore delegato per la vendita telematica quanto necessario la vendita;**
- **al custode giudiziario la somma di € 250,00 oltre accessori di legge, come liquidato quale fondo spese nel decreto di fissazione della presente udienza;**
- **al perito estimatore € 900,00 oltre oneri ed anticipazioni, quale liquidazione ex art. 12 DM 30.5.2002 e spese forfetariamente determinate;**

Sarà, infine, autorizzato a prelevare, in suo favore, al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita un fondo spese pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge.

Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Qualora l'importo come sopra determinato non sia sufficiente a coprire integralmente tutte le spese ed anticipazioni sopra indicate, provvederà ad imputare, preliminarmente, il fondo alle spese di vendita telematica e pubblicità, poi al compenso del perito ed infine al proprio fondo spese, richiedendo al creditore procedente l'integrazione.

Tale integrazione dovrà essere versata sul conto intestato alla procedura entro trenta giorni dalla richiesta.

Si ricorda al professionista delegato l'importanza di verificare il rispetto dei tempi di versamento del fondo spese anche ai fini della possibile responsabilità ex l. 89/2001.

Il professionista delegato:

1. Prenderà visione del fascicolo telematico.
2. Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).
3. Procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra. Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.
4. Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore arrotondando il prezzo all'euro superiore o inferiore nel caso risulti un prezzo con decimali). Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e porrà in vendita i beni **con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.**

Inoltre, il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;

3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà altresì:

- per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita adottato dall'ufficio anche per quanto riguarda la cauzione

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta (**detto temine dovrà essere opportunamente ridotto dal professionista delegato, onde evitare la sua scadenza tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate**); nei casi in cui il GE abbia disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 10 gg);
6. redigerà un avviso di vendita secondo il modello approvato dall'ufficio, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e **avendo cura di precisare che l'immobile, se abitato dal debitore, verrà venduto occupato e che, in tal caso, l'aggiudicatario potrà richiedere, prima della firma del decreto di trasferimento, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura. Tale richiesta, indirizzata al professionista, dovrà essere formulata con mezzo tracciabile o direttamente verbalizzata dal professionista delegato nel verbale di aggiudicazione.** Il professionista provvederà inoltre a richiedere al gestore della pubblicità l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sottoindicati.

ASTALEGALE.NET effettuerà direttamente la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale/sui portali dedicati alla pubblicità messi a disposizione dal Gestore, sul sito internet del Tribunale di Pavia (o su sito internet di analoga conformazione e diffusione scelto dal Gestore il quale può coincidere anche con il proprio portale dedicato purché vi sia la contemporanea visibilità del *link* sul sito del tribunale di Pavia) e, nella medesima data, effettuerà la pubblicazione su:

- la Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili); *sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni spa;*
Immobiliare.it ed entietribunali.it; *sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni spa*;
- Newspaper Aste;

Sul sito internet del Tribunale di Pavia (o sito equivalente) dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori. Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita ai gestori della vendita e della pubblicità.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

7. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
8. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
9. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
10. esaminerà le offerte nel giorno indicato per la deliberazione sulle offerte, procedendo secondo le seguenti direttive:

saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

o PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;

o PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

- sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.

o PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO:

- se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;

- se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni

A) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex* artt. 588 e 589 c.p.c. provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

B) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); e senza attendere alcuna risposta provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;

C) il delegato provvederà a autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

D) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento sulla base del modello fornito dall'ufficio, senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera G);

E) predisposta la bozza di decreto il delegato si recherà al più presto presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione per il deposito della bozza del decreto, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copie in via cartacea delle visure catastali ventennali e delle ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate almeno al giorno precedente il deposito della bozza; Nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta il delegato dovrà anche predisporre l'ordine di liberazione secondo il modello fornito dalla cancelleria e con l'esatta indicazione (indirizzo) del bene.

F) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 45 giorni;

G) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

H) salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei); **Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia chiesto la liberazione dell'immobile a cura del custode ai sensi del nuovo art. 560 cpc, la bozza del progetto di distribuzione dovrà essere depositato solo a liberazione avvenuta e dopo il deposito della nota spese del custode.**

I) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;
J) spetta al delegato di richiedere alla cancelleria la copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.
K) il delegato provvederà a depositare la relazione finale e gli allegati entro 15 gg dall'ultimo pagamento effettuato.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo PEC) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Pavia, martedì 8 ottobre 2024

Il giudice
Erminio Rizzi