E.S. Imm. N. 40 /2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 22/03/2019 innanzi al Giudice dell'Esecuzione – dott. Italo Radoccia - assistito per la redazione del presente verbale dall'assistente giudiziario Maria Smargiassi, alle ore 10:11

SONO COMPARSI

In via preliminare il Giudice verifica la regolarità della notifica e della comunicazione del provvedimento con cui è stata fissata la presente udienza al debitore;

verifica, altresì, l'avvenuta notifica dell'avviso ex art 488 cpc agli eventuali creditori assistiti da un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché dell'avviso ex art 599 cpc ai comproprietari e contitolari di diritti reali sui beni pignorati.

Si esamina, inoltre, la relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e si verifica la ritualità della comunicazione della stessa ai creditori ed ai debitori esecutati

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminati gli atti e, in particolare, la relazione dell'esperto a suo tempo nominato;
- ritenuta la ritualità della notifica del precetto e del pignoramento;
- ritenuto di poter porre alla base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto stimatore, sia quanto all'individuazione del compendio, sia quanto alla stima del relativo valore di mercato; visto l'art. 559 c.p.c.;

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

- visto l'art. 559 c.p.c.;
- visto l'art. 591-*bis* c.p.c.;
- visto l'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;
- visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, "*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche*";
- visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);
- visto l'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;
- considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;
- considerato che la società Astalegale.net Spa (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere iscritto nel registro di cui all'art. 3

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

del D.M. n. 32/2015, con la propria piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili rispondente all'indirizzo web www.spazioaste.it;

D I S P O N E

la vendita dei beni pignorati con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista di cui all'art 22 D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza

D E L E G A

per le operazioni di vendita e per provvedere in ordine alle eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 bis cpc il seguente Professionista avv. Marilena Stefano

Rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato che la natura degli immobili non consente di ritenere che la sostituzione dell'attuale custode non abbia utilità e, pertanto, il debitore deve essere sostituito con un nuovo custode a norma dell'art 559, 4 comma, cpc:

N O M I N A

nuovo Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore, il Professionista Delegato.

Il Giudice autorizza, comunque, il debitore a continuare a vivere nell'immobile sino all'emissione del decreto di trasferimento, salvi eventuali successivi provvedimenti di revoca della anzidetta autorizzazione, ex art 560, comma 3 cpc, che si rendano necessari in presenza di gravi motivi.

D I S P O N E

che la **vendita giudiziaria** dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma **senza incanto** (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura; e altresì

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

O R D I N A

al creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere) di versare, a titolo di fondo spese, l'importo di € 2.000,00 sul conto corrente del professionista delegato per le prime incombenze, entro e non oltre 30 giorni dalla presente ordinanza (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale), e

D I S P O N E

che il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, provveda a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti, specificando anche se intende rinunciare alla delega. A tale proposito,

- AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.;

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1) Il Professionista Delegato estrae copia del fascicolo dell'esecuzione verificandone periodicamente la completezza e controlla la continuità delle trascrizioni in relazione a tutti i beni da porsi in vendita; ove ravvisi criticità informa immediatamente il Giudice dell'esecuzione.
2) FISSA il giorno con indicazione dell'orario per la presentazione delle offerte, individuandolo tra i 90 ed i 120 giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento.

   Fissa, inoltre, **il giorno successivo alla scadenza del predetto termine quale giorno in cui provvederà all'esame delle offerte presentate, con indicazione di un orario che dovrà essere diverso per tutte le vendite stabilite per quel giorno**, che devono essere almeno due, onde garantire la segretezza circa il numero delle offerte presentate per ogni singola procedura;

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

4) le offerte dovranno essere presentate: a) in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA); b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte deve essere apposta sulla busta);

5) l'offerta telematica dovrà essere accompagnata, come meglio si dirà in seguito, dal versamento della cauzione su apposito conto corrente della procedura che il Professionista Delegato è autorizzato, sin d'ora, ad aprire presso l'Istituto convenzionato e le cui coordinate dovranno essere riportate chiaramente sull'avviso di vendita

6) l'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto. Il Professionista stabilisce che la relativa ricevuta di versamento debba essere inserita nella busta che deve essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito;

7) l'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniugi; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita , a pena di inefficacia dell'offerta stessa; d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (TERMINE SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI MA NON PROROGABILE), con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca). All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

8) Nel caso di offerta telematica la cauzione che, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (SULL'AVVISO DOVRANNO ESSERE CHIARAMENTE INDICATE

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

TUTTE LE COORDINATE BANCARIE NECESSARIE AD ESEGUIRE IL BONIFICO);

9) ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura **al termine di presentazione delle offerte,** l'offerta sarà esclusa;
10) l'offerta è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.:
11) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
12) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
13) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
14) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
15) Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

Il Professionista avvisa che:

16) tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a che avrà effettuato il rilancio più alto;

17) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
18) in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dal debitore – 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura della procedura;

E) **Entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, in caso di offerta cartacea, presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) Indichi la classe energetica dell'immobile oggetto della procedura, ove sia rilevabile dalla relazione di stima; in caso contrario indichi espressamente che è onere dell'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, fornire l'attestato di prestazione energetica;

DISPOSIZIONI ULTERIORI

19) Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, tenuto conto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c , il professionista delegato provvederà, previa fissazione di un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente, ad assegnare un termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza delineata dovrà ripetersi per la durata della delega ed in numero minimo tre tentativi di vendita senza incanto all'esito dei quali rimetterà ogni decisione al G.E.;

20) il Professionista provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
21) in ogni caso, il Professionista provvede a ricevere ed autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
22) il Professionista riceve l'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c. concedendo termine per il deposito di eventuale conguaglio ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e trasmettendo al Giudice l'istanza medesima e lo schema di provvedimento affinchè adotti il relativo atto;
23) in ogni caso, il Professionista provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art.508 c.p.c.;
24) il Professionista cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, relativo alla procedura, ovvero sul conto corrente in caso di offerta con modalità telematica; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito spettante in via ipotecaria ed entro il termine indicato nell'offerta; a tal fine il Professionista inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima del compimento delle operazioni di vendita, il nota di precisazione del suo credito (per

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, sarà versato entro lo stesso termine sul libretto di deposito, ovvero sul conto corrente, vincolato alla procedura;

25) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, co, 2, c.p.c. il Professionista predispone il decreto di trasferimento e lo trasmette senza indugio al G.E, anche in formato editabile (.rtf) allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, l'Attestato di Prestazione Energetica, ove occorrente, e l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di voler beneficiare di agevolazioni fiscali;

26) unitamente al decreto, il professionista dovrà redigere un sotto fascicolo contenente:

- avviso di vendita redatto del professionista delegato;
- copia attestante affissione dell'avviso all'Albo del Tribunale;
- copia dell'avviso riportante l'avvenuta notifica al debitore ed ai creditori;
- documentazione attestante l'avvenuta pubblicità della vendita
- pubblicazione su sito web di seguito indicato
- copia del verbale dell'esperimento di vendita;
- copia del verbale per versamento saldo prezzo;
- lettera del delegato di trasmissione di bozza del decreto di trasferimento;
- copia libretto intestato alla procedura, aggiornata alla data del deposito ovvero estratto del conto corrente;

27) il Professionista provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle PP.AA. negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

dell'art.586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che le spese di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento rimangono a carico della procedura, le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario. Il compenso del professionista per il trasferimento della proprietà resta a carico della procedura e dell'aggiudicatario nella misura del 50% ciascuno.

L'attestato di prestazione energetica (APE), qualora non risulti agli atti della procedura, deve essere richiesto a cura e spese dell'aggiudicatario che deve consegnarlo al Professionista delegato prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Si evidenzia che il solo professionista delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autentica e quelle esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

28) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
29) una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, entro sessanta giorni dall'emissione del detto decreto, il Professionista procede alla formazione del progetto di distribuzione, a tal fine nel predetto lasso di tempo fissa ai creditori un termine, non superiore a 30 giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute; quindi redige il

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

progetto ai fini della successiva fissazione di udienza da parte del G.E., che provvederà alla distribuzione e all'eventuale risoluzione di questioni insorte in sede di riparto; e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il professionista procedere sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati;

30) In nessun caso il Professionista sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa disposizione in tal senso del G.E.;

31) Il Professionista può rinviare la vendita entro il termine massimo di 120 giorni (termine di irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto) solo laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 164 bis disp.att. c.p.c. (consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano versato cauzione), dandone prontamente comunicazione al G.E.;

32) Il professionista dà in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita;

33) ove entro dodici mesi dalla data del versamento dell'anticipo, non si sia ancora pervenuti all'aggiudicazione del bene posto in vendita, il Professionista comunicherà al G.E. i motivi del ritardo, con facoltà per quest'ultimo, laddove ravvisi un inadempimento alle norme del codice di rito ovvero alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, di revocarla, e con facoltà per il Presidente del Tribunale di disporre la cancellazione del Professionista dagli elenchi predisposti ai sensi dell'art. 179 ter disp.att. c.p.c.;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

34) dispone che il Professionista Delegato provveda alla formazione di un apposito sotto fascicolo – recante in copertina l'indicazione "Sotto fascicolo relativo a delega ex art. 591 bis c.p.c.", il numero della procedura esecutiva e

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

quello del professionista delegato – nel quale saranno inseriti copia della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva e della relazione depositata dall'esperto stimatore, nonché copia dell'atto di precetto, del pignoramento, la nota di trascrizione, l'avviso notificato ai creditori iscritti e/o comproprietari, gli atti di intervento ed il presente provvedimento.;

PUBBLICITÀ LEGALE

35) A cura del Professionista l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione peritale, con annessi allegati, saranno inseriti almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astalegale.net inoltre, provvederà alla pubblicazione sul "Portale Delle Vendite Pubbliche";

36) Invita il professionista delegato, previa estrazione di copia del fascicolo d'ufficio, a depositare in Cancelleria lo stesso non oltre 15 gg. dalla presa in consegna;

DISPONE

37) a favore del professionista delegato un acconto pari ad € 2.000,00 da porsi a carico del creditore che ha chiesto da versarsi entro trenta giorni dalla data odierna e con avvertimento che in difetto verrà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

RINVIA

38) per la verifica delle operazioni di vendita all'udienza sotto indicata disponendo che il professionista delegato relazioni sull'attività svolta almeno 20 giorni prima indicando, altresì, il numero dei lotti non ancora venduti ed il prezzo base dell'ultima asta deserta.

PRECISA

39) <u>che il Professionista Delegato dovrà proseguire con le operazioni di vendita fino a quando il prezzo di vendita non raggiunga il 25% del prezzo originario. Nel caso in cui vengano depositate eventuali offerte inferiori al 25% rispetto</u>

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

al prezzo originario il Professionista sospenderà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.E. per l'eventuale aggiudicazione ovvero per l'eventuale declaratoria di improseguibilità della procedura o, ancora, per evntuali altri provvedimenti necessari.

Si ritiene opportuno evidenziare qui di seguito le modalità di partecipazione alla vendita telematica che il Professionista avrà cura di indicare, se ritenuto opportuno, nel redigendo avviso di vendita

MODALITA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

COME PARTECIPARE

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it oppure da PVP. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari indicati nell'avviso di vendita, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del Ministero della Giustizia mediante apposita 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, ai sensi dell'art. 12 del DM 32/2015.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. **Offerta d'asta;**
2. **Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente della procedura le cui coordinate verranno indicate dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita:**
3. **Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso**

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

di validità per le persone fisiche;

4. **Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la p. iva, il n. di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;**
5. **In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;**
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 l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;**
8. **La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.**
9. **Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio,**

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

10. **In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.**

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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 comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

<u>Versamento della cauzione</u>

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n. 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

L'apertura delle buste avverrà il giorno _____ alle ore _____

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

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 provvisorio del bene.

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 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, 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 immeditata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Si comunichi al Professionista Delegato ed al Custode.

RINVIA

per la verifica delle operazioni di vendita all'udienza del 27.3.2020 ore 9.30 disponendo che il professionista delegato relazioni sull'attività svolta almeno 20

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

giorni prima indicando, altresì, il numero dei lotti non ancora venduti ed il prezzo base dell'ultima asta deserta.

Si comunichi al Professionista Delegato ed al Custode.

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott. Italo Radoccia

Firmato Da: RADOCCIA ITALO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7e9d78f24a50ca31ccab21d293b0d1

Ist. n. 43 dep. 06/03/2024

Esec. Imm. N. 40/2017

Tribunale Ordinario di Vasto

Decreto di liquidazione del compenso per operazioni di vendita delegata

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letta l'istanza di liquidazione del compenso per il professionista delegato alla vendita avv. Marilena Stefano che ha rinunciato all'incarico sia per l'attività di vendita a carico della procedura sia per l'attività di custodia;

rilevato che pur in presenza della sospensione della procedura occorra nominare un nuovo Professionista Delegato che provveda alla analitica e dettagliata ricostruzione della situazione in atti;

Rilevato, quanto alla liquidazione del compenso come custode che ai sensi dell'art. 2 comma 3 del DM 15 maggio 2009 n. 90 "…In caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato, con le percentuali di cui al comma 1, sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, e' ridotto in proporzione all'attivita' effettivamente svolta…"

liquida

in favore di esso professionista delegato avv. Marilena Stefano

per la vendita a carico della procedura la somma di € 2.000,00 oltre rimborso forf. ed accessori di legge

per la custodia la somma di € 1.500,00 oltre rimborso forf. ed accessori di legge.

Pone a carico del creditore procedente l'onere di pagamento.

PRECISA che l'importo liquidato è comprensivo anche delle somme di cui il Giudice abbia precedentemente disposto la corresponsione a titolo di anticipazione sulla liquidazione definitiva;

DISPONE pertanto, che il Professionista detragga dall'importo liquidato le somme che le parti gli abbiano eventualmente corrisposto a titolo d'acconto e che lo stesso non potrà ulteriormente richiedere;

Firmato Da: DAVID TOMMASO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a0cc5

NOMINA quale Professionista delegato l'avv. Francesco MARZOCCHETTI che relazionerà in ordine alla consistenza immobiliare, allo stato della procedura ed in ordine alla attività fino ad ora svolta, previ contatti con il custode IVG.

Si comunichi

Vasto, lì 17/03/2024

Il giudice onorario delle esecuzioni immobiliari
dott. Tommaso David

Firmato Da: DAVID TOMMASO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a0cc5