TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Seconda Civile

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DELL'IMMOBILE NON COMODAMENTE DIVISIBILE

IL G.I.

- Rilevato che l'immobile è stato dichiarato non comodamente divisibile in data 25.7.25 con sentenza non definitiva
- Preso atto che alcuno dei comproprietari ha presentato istanza di assegnazione ex art. 720 cod. civ.;
- Visto l'art. 788 cod. proc. civ.
- ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c. disponendo la pubblicazione sui siti della pubblicità della perizia di stima depositata nel processo esecutivo;

DISPONE

La delega delle operazioni di vendita degli immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà

Prezzo base €

LOTTO 1 in piena proprietà

Prezzo base di € 54.000,00

LOTTO 2 in piena proprietà

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

Prezzo base di € 56.000,00

LOTTO 3 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 4 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 5 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 6 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 7 in piena proprietà

Prezzo base di €

Le offerte in aumento (in via telematica o analogica da far pervenire al Delegato) in caso di gara saranno:

- di € 500 per i lotti sino ad € 20.000;
- di € 1.000 per i lotti di valore compreso tra € 20.000,01 e € 200.000;
- di € 2.000 per i lotti di valore compreso tra € 200.000,01 e € 500.000;
- di € 5.000 per i lotti di valore compreso tra € 500.000,01 ed € 1.000.000;
- di € 10.000 per i lotti di valore superiore ad € 1.000.000.

dispone inoltre che

se a seguito di esperimenti di vendita deserti il valore del lotto posto in vendita scenderà all'interno dello scaglione inferiore, il Delegato provvederà automaticamente ad abbassare l'ammontare del rilancio in via automatica secondo le indicazioni sopra date.

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c. e norme richiamate e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Delegato

- in via congiunta avv.ti Paolo Cagliari e Giorgia Lapolla di Verona iscritto all'elenco 179-ter disp. att. c.p.c. pubblicato sul sito del Tribunale di Verona con il seguente gestore che viene in questa sede nominato Astalegale o Zucchetti o Notartel

  Sarà cura del delegato informare della nomina il gestore della vendita telematica entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ed acquisirne l'accettazione contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 e a depositarle unitamente al primo avviso di vendita. In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015, il delegato non potrà fissare la vendita e dovrà riferirne al G.I.

DETERMINA

il fondo spese da corrispondersi al delegato dal creditore procedente, entro 30 giorni da oggi

- € 1.000,00 euro;

il fondo spese dovrà inoltre essere integrato con la corresponsione, entro 30 giorni da oggi, al professionista delegato della somma di € 2000,00 che verrà utilizzata dal professionista delegato per pagare i gestori della pubblicità commerciale **al momento della richiesta**; in caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato assegnerà ai creditori un termine per l'integrazione nella misura sopra indicata; in caso di infruttuoso decorso del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf

FISSA TERMINE

di **90 giorni** dalla comunicazione per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

che il delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto oggetto della domanda di divisione indicato nella nota di trascrizione domanda e quello risultante dagli atti;

che il delegato verifichi l'esatta identificazione catastale del bene ì segnalando al giudice dell'esecuzione l'impossibilità, per il tramite dei dati indicati nella nota di trascrizione della domanda di divisione, di risalire all'immobile descritto nella perizia di stima;

che il delegato verifichi che il diritto oggetto della domanda di divisione è pervenuto ai condividenti sulla base di una serie continua di atti d'acquisto debitamente trascritti nei registri immobiliari sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio, segnalando al giudice l'impossibilità di risalire al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio ed al nominativo del primo dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione della domanda di divisione;

- che il Delegato, qualora riscontri formalità che non potranno essere cancellate col decreto di trasferimento (tra cui rientrano tutte le domande giudiziali, il fondo patrimoniale, i contratti preliminari, il sequestro giudiziario ed i sequestri penali trascritti ad eccezione del solo sequestro conservativo), informi gli interessati e ne dia pubblicità nell'avviso di vendita: al fine di questa verifica, al momento della redazione di ogni avviso di vendita, il Delegato farà una nuova visura ipotecaria sul nominativo dei condividenti con costi a carico delle parti;
- che il Delegato, prima della redazione dell'avviso di vendita, provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1241464ce8d1a0cf

destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma T.U. edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche;

- qualora non sia stato già aperto in precedenza, che il Delegato provveda ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, ***con operatività home banking,*** e vincolato all'ordine del G.I. e/o del Delegato disgiuntamente presso BNL agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a cento euro per le spese di tenuta conto e per le imposte **ed è, altresì, onerato a depositare presso la Cancelleria le condizioni economiche applicate dalla Banca individuata ove diversa dalla BNL**);

- che il delegato dia avviso telematico ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

- che le offerte e lo svolgimento delle aste avverrà secondo la modalità sincrona mista;

- che le offerte in via telematica o analogica siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Delegato, con l'avvertenza che, ai sensi del novellato 571 c.p.c., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente all'offerta cartacea e/o la somma accreditata a mezzo bonifico nel caso di offerta telematica, siano restituiti a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente;

- che la cauzione ed il saldo prezzo siano versati mediante assegno

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1241464ce8d1a0cf

circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura;

- che, intervenuta l'aggiudicazione, il delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice e/o del delegato disgiuntamente presso BNL Agenzia 1 - Tribunale di Verona o altro istituto bancario individuato dal professionista delegato con le modalità di cui sopra;
- che dopo ogni ciclo di vendita sincrona mista infruttuoso (per tale non intendendosi quello in cui l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto per l'omesso versamento del saldo prezzo) il delegato ribassi il prezzo di vendita sino a ¼, precisando che dopo il 4° esperimento di vendita infruttuoso la riduzione potrà essere sino alla metà, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 591 c.p.c., come novellato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Delegato, questi ne riferisca immediatamente al GIUDICE;
- **che il professionista delegato effettui almeno tre esperimenti di vendita in un anno dalla data di conferimento della delega**;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di **30 giorni** dalla pubblicazione del decreto di trasferimento unitamente al progetto di divisione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile non comodamente divisibile in via telematica;
- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice istruttore in via telematica;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf

Nell'avviso di vendita sarà specificato quanto alla vendita senza incanto sincrona mista:

- che le offerte di acquisto presentate in via telematica o analogica al Delegato (solo in questo caso in busta chiusa) dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita e che le somme, in caso di offerta telematica, devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo; il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (**termine perentorio in alcun caso prorogabile** e che **NON risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali, trattandosi di termine di natura sostanziale, a presidio dell'ius ad rem dell'aggiudicatario all'emissione del decreto di trasferimento, che attiene all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario ovverosia ad un'attività che non necessita di difesa tecnica,** cfr. Cass. 8/6/2022, n. 18421) e che in caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e perderà tutte le somme versate che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori. In tal caso, il delegato rimetterà gli atti al G.I. per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;
- che l'offerta telematica o analogica dovrà contenere:
  1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art.

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf

582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica certificata), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia postale) intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1241464ce8d1a0cf

analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato la cauzione più alta o, in caso di parità di cauzione, a chi abbia offerto il termine più basso per il versamento del saldo prezzo e, solo in via residuale (e, cioè, a parità di tutte le altre condizioni) a chi abbia presentato l'offerta per primo;

- che la vendita sincrona mista 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (civili e penali) anche successivi a spese e cura della procedura (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586 1° co. c.p.c.), nonché, nel caso della presenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario procedente od intervenuto, libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf

- **che l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed esclusivamente a favore di un soggetto iscritto nell'ordine degli avvocati (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951);**
- **che è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione) il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o con dichiarazione resa avanti al professionista delegato) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499);**
- **che è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota; nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa;**

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf

rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015. Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.

Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c., come da modifica *ex* d.l. 83/2015.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

Il portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, si evidenzia che ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche". Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita. Sarà onere del Delegato curare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima dell'esperimento di vendita e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita.

L'avviso di vendita dovrà, sempre e comunque, essere pubblicato sul sito Internet www.asteannunci.it ; www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it (con

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

attivazione da parte di Astegiudiziarie della “Vetrina Immobiliare Permanente”). La pubblicità di un estratto dell'annuncio verrà effettuata anche tramite campagna "Social Media Marketing", a cura della società Astalegale.net, sulle principali piattaforme social (Facebook e Instagram)", nonché, sempre a cura della società Astalegale.net, sui portali commerciali privati www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

L’avviso di vendita - tranne il caso di cui alla pubblicità del portale delle vendite pubbliche per cui vige la disciplina di dettaglio sopra evidenziata - va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell’esecuzione e del Delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l’immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.),
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;
- orario di apertura delle buste o di esame delle stesse (per la vendita senza incanto / indicazioni su dove reperire maggiori informazioni);

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

Il Giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

L'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita.

DELEGA ALTRESÌ

il medesimo Delegato per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista e in particolare:

- a predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento trasmettendolo in via telematica senza indugio al Giudice per la sottoscrizione, **congiuntamente alla dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario relativa alle informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 e, in caso di abitazione costituente abitazione principale della parte esecutata, alla minuta dell'ordine di liberazione predisposto dal custode giudiziario;**
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi (civili e penali) e sentenze dichiarative della liquidazione giudiziale e della liquidazione controllata disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla formazione del progetto di divisione ed alla sua trasmissione (unitamente agli atti) in via telematica al Giudice affinché questi provveda al suo deposito in cancelleria;
- ad erogare le somme in conformità al progetto di divisione approvato e quindi a restituire gli atti all'ufficio.

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

CONFERMA/NOMINA

quale custode giudiziario avv. Dalla Rosa

DIRITTO DI VISITA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

il custode giudiziario assicurerà, entro un congruo termine dalla richiesta che comunque non può essere superiore a tre giorni, che ai potenziali interessati ad offrire sia assicurato il diritto di visita dell'immobile pignorato: la visita avverrà con modalità tali da evitare forme di contatto tra i visitatori ed assicurare la segretezza sull'identità degli offerenti o dei potenziali offerenti;

richieste di visita non potranno pervenire i tre giorni prima della data dell'asta;

a tal fine il custode giudiziario NON effettuerà visite cumulative all'immobile e distanzierà le visite di un congruo lasso temporale l'una dall'altra così da evitare che i potenziali offerenti possano entrare in contatto l'uno con l'altro;

il custode giudiziario, inoltre, segnalerà prontamente al Giudice eventuali condotte ostruzionistiche o intimidatorie da parte del soggetto che occupa l'immobile pignorato nei confronti del custode stesso o dei potenziali offerenti;

il custode fornirà ai potenziali offerenti tutte le informazioni necessarie per orientarsi correttamente all'acquisto dell'immobile;

Il custode giudiziario, laddove l'immobile risulti occupato da un soggetto che **non** ha un titolo opponibile (esempio di titolo di detenzione opponibile: contratto di locazione e canone non vile ex art. 2923, comma terzo, c.c.; chiederà al giudice l'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ. e ne curerà senza indugio l'attuazione senza ricorrere alle forme dell'esecuzione per rilascio di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c.

GESTORE

Tenuto conto che le modalità di svolgimento dell'incanto vengono stabilite nella forma della vendita sincrona mista e che quindi la gara avverrà sia in via telematica sia analogica, si ritiene necessario disporre in ordine al

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd1124f464ce8d1a0cf

gestore che è il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica (art. 2 D.M. 32 del 2015).

Lo stesso è stato scelto nei termini di cui sopra a seguito di apposita procedura nel rispetto delle circolari in materia.

FISSA

Udienza al giorno 11.12.25 ore 12.00 per verifica esito della vendita.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

Il GIUDICE

Attilio Burti

Firmato Da: BURTI ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: abfe88f156c53bd124f464ce8d1a0cf