TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare n. 66/2022

Il G.E., premesso che l'attività dell'udienza ex art. 569 c.p.c. prevista per oggi 21.9.2023 è stata sostituita dallo scambio – mediante deposito telematico – di note scritte ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., prende atto del deposito telematico di note scritte solo da parte:

- del creditore procedente [redacted] per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale [redacted] (in data 11.9.2023), che ha chiesto disporsi la vendita del compendio pignorato;
- del creditore intervenuto [redacted] (in data 11.9.2023), che si è associato all'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente (chiedendo comunque autonomamente, in subordine, la vendita del compendio pignorato);
- del creditore intervenuto [redacted] per il tramite di [redacted] s.p.a. (in data 12.9.2023), che nel riportarsi all'atto di intervento ha insistito per la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB.

IL G.E.

pronuncia quindi la seguente

ORDINANZA

Visti gli atti;

considerato che non risultano essere state presentate osservazioni alla perizia di stima;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita (per la quale ha insistito il creditore procedente) con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, non ravvisandosi elementi per ritenere configurabile (peraltro in assenza di rilievi dei creditori) l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

considerato che dalla perizia di stima non emergono elementi (peraltro non altrimenti evincibili, in assenza anche di indicazioni di parte) per ritenere la probabilità che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

considerate le innovazioni normative introdotte con la novella legislativa di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015 in tema di riduzione del valore di stima (art. 568 comma 2 c.p.c.) e di efficacia di offerte di acquisto inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base (art. 571 comma 2 c.p.c.), innovazioni che evidentemente consentono (con le indicate diminuzioni di prezzo operanti fin dall'inizio della vendita) una più facile collocazione sul mercato del compendio pignorato, e **ritenuto** in tale contesto opportuno graduare la percentuale dei ribassi in caso di vendite successive (nel rispetto della previsione del novellato art. 591 comma 2 c.p.c., che consente i ribassi fino al limite di ¼ e, a fronte delle successive innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111fec46e45a020ce

119/2016, fino al limite di ½ dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto), nonché – al fine di verificare in contraddittorio la possibilità che sia consentito, a seguito di ribassi successivi, un ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie – fissare un numero massimo di tentativi di vendite al cui esito (in caso di infruttuosità) gli atti andranno comunque rimessi al G.E. (pur in mancanza di pregresse istanze di parte al riguardo) per le determinazioni da assumere circa la prosecuzione della procedura;

ritenuto che, alla luce della citata innovazione introdotta dal D.L. 59/2016 convertito in L. 119/2016 (concernente un incremento della percentuale massima di ribasso dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto), la graduazione dei ribassi debba avvenire tale da prevedere aumenti progressivi a seguito dei vari tentativi di vendita andati deserti;

ritenuto che non siano ravvisabili elementi oggettivi (peraltro nemmeno addotti dalle parti) per configurare la convenienza di una rateazione (evidentemente alternativa rispetto al finanziamento di cui all'art. 585 c.p.c.) e, quindi, per giustificare la previsione di un versamento rateale del prezzo;

considerato che non sono stati addotti (né sono oggettivamente evincibili) elementi che possano configurare un pregiudizio per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura derivanti dal ricorso alle modalità telematiche per il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo, ferma restando l'esigenza del rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c. oltre che della norma transitoria dettata in materia;

considerato che non è stata chiesta la liberazione anticipata del compendio pignorato;

visti gli artt. 569 e segg., 591 *bis*, 596 e segg. c.p.c.;

P.Q.M.

Il G.E. così provvede:

(I)

C O N F E R M A

l'affidamento dell'incarico di custodia al professionista iscritto nel vigente elenco formato dal Presidente del Tribunale di Aosta ex articolo 179 *ter* delle norme di attuazione del codice di procedura civile, **MARZI Carola Rosa**, con obbligo di depositare in Cancelleria il rendiconto con cadenza almeno semestrale delle attività svolte, nonché delle movimentazioni di cassa a norma dell'art. 593 c.p.c. e dell'art. 2 del decreto ministeriale 80/2009 sulle attività di custode giudiziario nelle procedure esecutive immobiliari visionabile in Cancelleria.

Dispone che il custode compia – senza necessità di ulteriori autorizzazioni – le seguenti attività:
- accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonchè presso altri pubblici uffici;
- accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

- quantificazione aggiornata delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560 comma 3 c.p.c., ove disposta;
- ogni altra attività ai sensi dell'art. 2 D.M. 80/2009.

Dispone che il custode, previa autorizzazione del giudice, ed avvalendosi - ove necessario - dell'opera di un professionista nominato di concerto con il giudice, compia altresì le attività previste dal successivo art. 3 D.M. 80/2009 che dovessero rivelarsi necessarie nell'interesse della procedura, e cioè:
a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
b) partecipazione alle assemblee condominiali;
c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Evidenzia che, ai sensi del comma 3 dell'art. 41 T.U.B. (D.L.vo 385/1993), in caso di credito fondiario, il custode dei beni pignorati versa alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione ed i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato.

Autorizza il debitore, qualora occupi alcuno dei beni oggetto di esecuzione di cui non sia già stato ordinato il rilascio, a permanere nel possesso dell'immobile pignorato fino a nuovo ordine del giudice, avvertendolo in ogni caso che la mancata collaborazione con gli organi della procedura in ordine all'accesso al bene potrà provocare la revoca di detta autorizzazione.

Dispone che il custode si adoperi affinché gli interessati a presentare offerta visionino i beni oggetto della procedura in tempo utile al fine del deposito dell'offerta nei termini di legge, in particolare organizzando gli accessi ai beni in modo tale da evitare qualsiasi contatto, anche solo visivo, tra i potenziali offerenti ed evitando di dare informazioni in merito all'interessamento all'acquisto da parte di altri soggetti, nonché evitando anche qualsiasi contatto tra i potenziai offerenti e il debitore o le altre persone che occupano l'immobile, avendo cura di informare questi ultimi delle visite in maniera tale da consentir loro di allontanarsi in occasione delle visite medesime.

Dispone che il custode trasmetta ogni 3 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione.

Dispone che il custode segnali immediatamente eventuali comportamenti del debitore tali da rendere più difficoltoso o più oneroso l'espletamento dell'incarico o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Dispone che il custode segnali immediatamente eventuali comportamenti del debitore tali da rendere più difficoltoso o più oneroso l'espletamento dell'incarico o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

(II)

D E L E G A

il compimento delle operazioni di vendita (da effettuare senza incanto) dei beni pignorati, come indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e descritti nella relazione peritale di stima, secondo le modalità di cui all'art. 569 comma 3 c.p.c. al professionista **MARZI Carola Rosa**, che procederà al compimento delle attività indicate nella detta norma e delle altre oggetto di delega.

Assegna al professionista delegato termine di mesi 12, decorrenti dal ricevimento del fondo spese da parte del professionista delegato, per il compimento delle operazioni delegate, precisando che detto termine potrà essere prorogato dal giudice su istanza motivata del professionista stesso; **evidenzia** che la mancata richiesta motivata di proroga del suddetto termine prima della scadenza dello stesso, così come il mancato rispetto delle direttive del giudice comporterà la revoca dell'incarico, sentito l'interessato, e salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto del termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile

Dispone che il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Dispone che il professionista delegato, nel rispetto dei termini prescritti, effettui almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno.

Sin d'ora **autorizza** il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti, il tutto previa comunicazione al G.E. (contenente l'esposizione, documentata, delle ragioni della necessità della sostituzione) e salva la possibilità di revoca dell'autorizzazione.

Dispone che le somme ricavate dalla vendita ed ogni altra somma riferita alla presente procedura vengano depositate a cura del professionista delegato su c.c. intestato alla procedura, e con facoltà di operarvi per il solo professionista delegato, acceso presso l'infra indicato Istituto di credito.

Dispone che il professionista provveda a versare le somme assegnate ai creditori secondo il piano di riparto, previa presentazione di idonea quietanza, mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile. Nel caso in cui, entro due mesi dall'approvazione del piano di riparto, le somme assegnate non vengano richieste dai creditori attraverso il deposito della quietanza, il professionista provvederà a versare alla Cancelleria del Tribunale di Aosta la somma non riscossa mediante tanti assegni circolari non trasferibili per quanti sono i creditori che non hanno riscosso le somme, di importo pari al totale loro assegnato, intestati a Poste Italiane s.p.a. – Patrimonio Bancoposta. La Cancelleria provvederà a costituire appositi libretti di deposito giudiziario.

Dispone che, ogniqualvolta il professionista interpelli il giudice dell'esecuzione per ogni sorta di possibile istanza, provveda anche a trasmettergli il fascicolo della procedura.

Dispone che all'atto dell'invio al giudice dell'esecuzione del fascicolo per la firma del decreto di trasferimento il professionista alleghi, oltre alla documentazione prevista dall'art. 591-*bis* c.p.c., anche la richiesta di liquidazione del compenso, unitamente a quella del custode, secondo le tariffe in vigore, precisando quali somme debbano essere poste a carico della procedura e quali a carico dell'aggiudicatario del bene, nonché il conteggio delle spese vive sopportate dalla procedura con la documentazione comprovante ogni esborso.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dispone che all'esito dell'ultima delle operazioni di vendita delegate il professionista inviti i creditori a volere precisare il loro credito entro il termine assegnato, comunque non superiore a giorni 30 **dal termine stabilito per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario**, segnalando che, decorso detto termine, provvederà in ogni caso a predisporre progetto di distribuzione del ricavato ed a fissare dinanzi a sé udienza per l'approvazione del progetto e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 598 c.p.c. entro il termine massimo di giorni 30 dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, provvedendo, una volta effettuati tali incombenti, a trasmettere alla Cancelleria il fascicolo della procedura per la sua archiviazione.

Pone a carico del creditore procedente l'onere di depositare presso il professionista delegato, entro il termine di 30 giorni dalla **ricezione della richiesta di versamento da parte del professionista delegato,** la somma di € 2.000,00 a titolo di fondo spese; **autorizza** fin d'ora il professionista a richiedere al creditore procedente, nel caso in cui venga a mancare la provvista per ulteriori esborsi, eventuali integrazioni di tale fondo spese, da corrispondere entro il termine indicato dal professionista delegato (comunque non superiore a 30 giorni); **dispone** che il professionista delegato, in caso di mancato versamento (o mancata integrazione) del fondo spese nei termini indicati, verifichi la disponibilità al versamento da parte di altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, e, in mancanza, segnali immediatamente al G.E. la situazione, che sarà valutata ai fini dell'estinzione (atipica) della procedura per materiale improseguibilità della stessa; **dispone** comunque che in caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato depositi, entro 15 giorni, un'analitica relazione sulle somme spese;

Dispone che:
- le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. andranno depositate presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita ovvero – qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato – entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;
- il professionista delegato dovrà consentire l'accesso agli interessati negli orari che vorrà stabilire;
- l'udienza per l'esame delle offerte, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti o successivo incanto abbia luogo nell'aula di udienza di questo Tribunale, di cui il professionista delegato specificherà l'ubicazione nell'avviso di vendita.

Fissa nella misura del 10% del valore dell'offerta l'ammontare della cauzione, da versarsi da ogni offerente mediante deposito, unitamente all'offerta, di assegno circolare intestato alla procedura.

Dispone che ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c., dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, nel termine predetto, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva in epigrafe indicata, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Aosta ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del soggetto ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
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.
L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Dispone che il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo del bene aggiudicato nonché il versamento del fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato per cauzione, abbia luogo entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine entro il quale dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo).
Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Dispone che tutti gli atti del professionista delegato e del custode siano anche trasmessi con modalità telematica.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380 del 2001 (art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), nonché delle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380 del 2001 (art. 17 della Legge n. 47 del 1985) ed all'art. 40 della Legge n. 47 del 1985;

3) alla determinazione del valore degli immobili a norma dell'articolo 568 primo comma c.p.c., tenendo conto delle relazioni redatte dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569 primo comma c.p.c. (cui si rimanda anche per la formazione dei lotti);

4) all'apertura di un conto corrente, intestato alla procedura, presso istituto di credito individuato dal professionista delegato;

5) agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., formando l'avviso di vendita secondo il disposto di tale norma e le istruzioni qui di seguito impartite, con fissazione di un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

7) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.), nonché alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

9) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

10) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata ed alla presenza degli offerenti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

12) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

13) se sono state presentate più offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ad invitare in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che il delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (e dell'art. 589 c.p.c., richiamato dall'art. 588 c.p.c.).

In particolare, ai sensi dell'art. 573 commi 2-3-4 c.p.c., si prevede che:
- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione, **subordinando l'assegnazione al versamento, entro l'udienza fissata per la vendita dell'importo delle spese determinato dl professionista delegato, nonché, in casi di necessità di conguaglio, di una cauzione pari al 10% di tale conguaglio**;
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di gara, le offerte in aumento (da effettuare entro 3 minuti dall'ultima offerta) sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
- € 1.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita fino a € 25.000,00;
- € 1.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 25.000,01 a € 50.000,00;
- € 2.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 50.000,01 a € 75.000,00;
- € 2.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 75.000,01 a € 100.000,00;
- € 3.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 100.000,01 a € 125.000,00;
- € 3.500,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 125.000,01 a € 150.000,00;
- € 4.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 150.000,01 a € 175.000,00;
- € 5.000,00 in caso di prezzo fissato per la vendita da € 175.000,01 a € 200.000,00;
- percentuale del 2,5% del prezzo fissato per la vendita nel caso in cui tale prezzo sia superiore a € 200.000,00.

Il professionista delegato adotterà i provvedimenti sulle istanze di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591 comma 3 c.p.c..

14) a redigere il verbale dell'udienza secondo le prescrizioni di legge (in particolare, il professionista delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma), depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

15) 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;

16) alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione), come per legge, e, in particolare, ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato (non superiore a 120 giorni), il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

21) in caso di richiesta ex **art. 41 T.U.B.** (D.L.vo 385/1993) avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, e previo deposito da parte del creditore fondiario (entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) di nota riepilogativa del credito (con indicazione al delegato degli estremi del conto ove vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate), a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato determinerà:

a. quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del citato art. 41 (norma in base alla quale "*L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese*"),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

e

b. quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo,

fermo restando che:

a) in base alla previsione dell'ultimo periodo del comma 4 del citato art. 41, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
b) ai sensi del comma 6 del citato art. 41, "*Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 del codice di procedura civile*".

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione del decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (ai sensi dell'art. 586 c.p.c.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380 del 2001 (art. 18 L. 47/1985) avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica, ove necessaria;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) nel rispetto delle prescrizioni di legge, ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

25) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

27) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare il prezzo-base in misura inferiore del 10% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra indicate;

28) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 15% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra indicate;

29) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 20% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della quarta vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

30) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 25% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della quinta vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

31) in caso di infruttuoso esperimento della quinta vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a:
- determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 50% rispetto al prezzo-base della vendita precedente;
- fissare un nuovo termine fra 60 e 90 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- preparare l'avviso della sesta vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

32) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta vendita, unitamente ad una relazione (anche ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.) su tutta l'attività compiuta sia come custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che come delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

33) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dal versamento del prezzo, ai creditori la loro nota di precisazione del credito;

34) a provvedere, nel rispetto delle previsioni dell'art. 596 c.p.c., se non si può provvedere a norma dell'art. 510 comma 1 c.p.c., alla formazione di un **progetto di distribuzione** (anche parziale, ai sensi del comma 1 dell'art. 596 c.p.c. nel testo risultante a seguito delle innovazioni introdotte dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, fermo restando che il progetto di distribuzione parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire),

depositando lo stesso in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dal versamento del prezzo, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito,

con la disposizione che il delegato proceda a calcolare i relativi compensi e spese 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, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014, ovvero il minor importo corrispondente al credito vantato (ove

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inferiore), discostandosi dai valori medi solo in caso di giustificata richiesta di aumento degli onorari che dovrà comunque essere valutata dal delegato.

Riparti parziali:

Oggetto di riparto parziale è il novanta per cento delle "***somme da ripartire***" da intendersi come somme genericamente disponibili sul conto della procedura.

La somma accantonata in occasione del primo riparto parziale non deve essere considerata come somma ripartibile nel secondo riparto, e così via. Ad esempio, se nel primo riparto l'importo di 10 è stato accantonato, ove ad esso venga ad aggiungersi ulteriore liquidità (ad esempio 100) per effetto di vendite successive, il 90% distribuibile andrà calcolato su 100 e non su 110.

Il piano di riparto parziale deve essere depositato in cancelleria "***non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo***".

I riparti parziali andranno eseguiti non già distribuendo le some proporzionalmente, bensì rispettando l'ordine delle cause legittime di prelazione; ciò al fine di evitare che detto ordine risulti alterato ove, eseguito un riparto parziale, non vi saranno più importi distribuibili.

In occasione dei riparti parziali il professionista delegato dovrà:

a. chiedere una **nota riepilogativa di credito aggiornata**, al fine di conoscere l'esatto importo richiesto.
b. tenere ben in evidenza i **mandati eseguiti**, al fine di evitare duplicazioni di pagamenti.
c. tenere traccia dei **mandati incassati** e di quelli ancora giacenti, ed espungere dall'attivo disponibile le somme che siano già state oggetto di precedenti mandati, poiché non è raro che alcuni creditori non incassino le somme loro assegnate.
d. Al fine di evitare che il 10% accantonato si riveli insufficiente al pagamento delle spese di procedura, avrà cura di quantificare (anche approssimativamente) alla data del riparto tutti i costi della procedura maturati ma non ancora sostenuti, vale a dire il compenso del custode, del delegato e dello stimatore, oltre alle spese vive da costoro eventualmente sostenute e non rimborsate.
e. Quantificare (anche approssimativamente) i costi futuri non ancora maturati (adempimenti pubblicitari, ulteriori compensi al custode ed al delegato per le attività che sono ancora da svolgersi, spese di liberazione dell'immobile, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati). Non è necessario conteggiare anche i costi sostenuti dai creditori, poiché gli stessi saranno immediatamente corrisposti in sede di riparto attingendo all'attivo distribuibile.

Riparti ed accantonamenti:

Ai sensi del comma 3 dell'art. 596 c.p.c. (introdotto dalla Legge 119/2016 di conversione del D.L. 59/2016), "*Il giudice dell'esecuzione può disporre la distribuzione, anche parziale, delle somme ricavate, in favore dei creditori aventi diritto all'accantonamento a norma dell'art. 510, terzo comma, ovvero di creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512, qualora sia presentata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da uno dei soggetti di cui all'art. 574, primo comma, secondo periodo, idonea a garantire la restituzione alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso, anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti, oltre agli interessi, al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione. La fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

autorizzazione del giudice. Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai creditori che avrebbero diritto alla distribuzione delle somme ricavate nel caso in cui risulti insussistente, in tutto o in parte, il credito del soggetto avente diritto all'accantonamento ovvero oggetto di controversia a norma del primo periodo del presente comma".

In base a tale norma, è consentito che la distribuzione possa avere ad oggetto anche le somme che dovrebbero essere accantonate ai sensi dell'art. 510, commi secondo e terzo, c.p.c., in quanto pretese da creditori privi di titolo esecutivo il cui credito non sia stato riconosciuto dal debitore, in tutto o in parte.

Affinché i creditori disconosciuti possano partecipare alla distribuzione è necessario che prestino **garanzia fideiussoria**:

a) irrevocabile;
b) a prima richiesta;
c) rilasciata da uno dei soggetti di cui all'art. 574, primo comma, secondo periodo c.p.c. (e dunque rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione);
d) idonea a garantire la restituzione alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso, anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti, oltre agli interessi, al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione.

Alle medesime condizioni (e cioè previa prestazione della citata garanzia fideiussoria) possono partecipare alla distribuzione anche i creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512 c.p.c.. per tali dovendosi intendere **i crediti che siano oggetto di contestazione** in ordine all'*an* o al *quantum* in sede di distribuzione, e dunque all'udienza fissata ex art. 596 c.p.c..

Modalità operative:

Nel caso di accantonamento

La previsione opererà nel caso in cui, eseguito il riparto ed individuate le somme da accantonare, alcuni creditori risultano in tutto o in parte insoddisfatti per incapienza dell'attivo. In questi casi, potranno beneficiare dell'assegnazione condizionata sia i creditori aventi diritto all'accantonamento, sia i creditori che sarebbero ricompresi nella distribuzione in caso di insussistenza del credito accantonato.

1. Il creditore interessato potrà formulare apposita istanza ed il termine ultimo per depositarla sarà l'udienza di discussione del progetto di distribuzione.
2. All'istanza non deve essere allegata la polizza fideiussoria, ciò in quanto l'assegnazione condizionata non è automatica.
3. Depositata istanza di assegnazione condizionata (da uno o da più creditori), il Giudice dell'esecuzione:
   a. In caso di unico richiedente, assegnerà termine per il deposito di polizza fideiussoria, ed all'esito assegnerà (condizionatamente) gli importi.
   b. In caso di pluralità di richiedenti, poiché è necessario ripartire tra essi le somme oggetto di accantonamento, si applicherà analogicamente l'art. 596 c.p.c., e dunque dovrà essere elaborato un piano di riparto supplementare con fissazione di una nuova udienza di discussione ed approvazione dello stesso. All'esito di questa udienza il Giudice assegnerà termine per il deposito della fideiussione nella misura dell'importo assegnato a ciascuno provvedendo, all'esito, ai pagamenti.

Se nessuno dei creditori formulerà istanza di assegnazione condizionata, le somme rimarranno accantonate.

Nel caso di controversia distributiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Possono beneficiare dell'assegnazione condizionata sia i creditori il cui credito risulti contestato, sia i creditori aventi diritto all'attribuzione della somma ove sia accertata l'insussistenza del credito de credito contestato.
In questo caso la procedura sarà uguale a quella descritta per l'assegnazione condizionata dei crediti disconosciuti.
Il professionista delegato è autorizzato all'escussione della fideiussione.

35) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla data di deposito telematico del progetto di distribuzione, ove non intervengano variazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

36) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

37) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 37) non sorgono contestazioni tra le parti;

38) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

39) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

40) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione unitamente ad una relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

41) ad ogni altro incombente e ad ogni altra attività prevista dall'art. 591 bis c.p.c., nonché dagli artt. 596, 597 e 598 c.p.c., ovvero da norme e leggi speciali.

Segnala che i termini assegnati sono soggetti a sospensione feriale.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

IL G.E.

D I S P O N E

che:

A) L'avviso (predisposto dal professionista delegato) dovrà avere il contenuto previsto dall'art. 570 c.p.c..

B) Nell'avviso dovranno comunque essere indicati:

a) La descrizione e l'ubicazione dell'immobile, con la specificazione dei lotti;

b) Le menzioni urbanistiche/catastali;

c) Lo stato di occupazione;

d) Le informazioni in tema di APE, ove prescritta;

e) Le formalità pregiudizievoli/vincoli, con la specificazione che si ordinerà la cancellazione solo delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.;

f) Le modalità ed i tempi di presentazione delle offerte;

g) Le informazioni (sopra evidenziate) che dovranno essere fornite dall'offerente;

h) Le cause di inefficacia delle offerte medesime;

i) L'irrevocabilità dell'offerta salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

j) Le modalità di versamento della cauzione e del saldo prezzo (ivi comprese quelle concernenti l'ipotesi di credito fondiario), oltre che delle spese a carico dell'aggiudicatario;

k) L'avvertimento che chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

l) Le condizioni e modalità della vendita (ivi comprese quelle concernenti la gara – con specificazione dell'entità delle offerte in aumento – in caso di pluralità di offerte e quelle in tema di richieste di assegnazione), con specificazione dell'ubicazione dell'aula del Tribunale in cui si procederà agli incombenti.

C) Nell'avviso di vendita sarà inoltre evidenziato che:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi richiamata e trascritta);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici;

- la vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali, ad eccezione:

- delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;
- delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali) che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale;

- 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del decreto legislativo n. 152 del 2006 ("Norme in materia ambientale") e successive modificazioni/integrazioni, rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione/menzione nel certificato di destinazione urbanistica;

- ogni altra e maggiore informazione (anche sul regime fiscale della vendita) potrà essere richiesta al professionista delegato ed al custode, con l'indicazione dei numeri e degli orari di recapito;

- saranno ordinate le cancellazioni di cui all'art. 586 c.p.c. e saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

D) L'avviso dovrà altresì contenere la specificazione di cui all'attuale comma 4 (già comma 3) dell'art. 591 *bis* c.p.c. circa il luogo in cui saranno eseguite dal professionista delegato le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

E) L'avviso dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., con l'avvertenza prevista da tale norma, nonché tutte le indicazioni che dovessero essere previste da altre norme e leggi speciali.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITÀ

IL G.E.

Dispone che dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., venga data pubblicità mediante:
- l'inserimento dell'avviso di vendita della presente ordinanza e della perizia di stima, completa di fotografie e planimetrie nonché di tutti gli altri allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche (art. 490 comma 1 c.p.c.);
- pubblicazione, a cura del professionista delegato, nei termini e con le modalità stabilite dall'art. 490 comma 3 c.p.c., su quotidiano, o giornale ad esso equipollente ai sensi del predetto articolo, scelto dal professionista, pubblicazione curata da Astalegale.net, nonché sul sito internet www.astalegale.net almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto "
- pubblicazione a cura del professionista delegato su "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" per il tramite di Astalegale.net;
- forme di pubblicità straordinaria che il professionista ritenesse opportuna effettuare nell'interesse della procedura, in ragione di specifiche peculiarità della stessa.

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

Dispone che il professionista delegato provveda altresì all'effettuazione di tutte le altre forme di pubblicità normativamente previste in base alla legislazione vigente all'epoca di effettuazione della pubblicità.

Indica Astalegale s.p.a. quale soggetto legittimato all'inserimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, soggetto di cui il professionista delegato potrà avvalersi in conformità a quanto disposto nella convenzione attualmente vigente e sottoscritta tra il Presidente del Tribunale di Aosta e Astalegale.net s.p.a., pubblicata sul sito internet del Tribunale di Aosta;

Autorizza altresì il professionista delegato ad avvalersi dei servizi di pubblicità sui portali immobiliari privati oltre che su Astegiudiziarie.it, offerti dalla società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", pubblicità da effettuare almeno **45** giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
dispone che tale forma di pubblicità venga effettuata in ogni caso nelle ipotesi di immobili urbani (abitazioni e/o pertinenze) ed in caso di immobili (fabbricati e/o terreni) destinati ad attività commerciali/industriali nonché in caso di terreni edificabili o comunque siti in area urbana, impregiudicata la possibilità di avvalersi dei medesimi servizi anche per le altre tipologie di immobili in considerazione della loro natura ed ubicazione;
dispone che, in caso di attivazione dei suddetti servizi di pubblicità, il professionista delegato trasmetta ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., almeno **60** giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, la presente ordinanza nonché la perizia di stima completa di fotografie e planimetrie nonché di tutti gli altri allegati.

Avverte il professionista delegato che la fissazione del primo esperimento di vendita e dei successivi eventuali dovrà avvenire nel rigoroso rispetto del termine stabilito dall'art. 569 comma 3 c.p.c., decorrente dalla comunicazione del presente provvedimento.

Ai fini della pubblicità, **autorizza** il professionista delegato ad effettuare i necessari prelievi dal conto corrente della procedura; gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

IL G.E.

Con riferimento alle innovazioni di cui alla Legge 119/2016 di conversione del D.L. 59/2016, **stabilisce,** ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* disp. att. c.p.c..

Evidenzia che:

a) la disposizione si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 *bis* dell'art. 4 del D.L. 59/2016;

b) a norma dell'art. 4, comma 3 *bis*, del d.l. 59/2016, come modificato dalla legge 119/2016, "*Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017, è accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 161 quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto 18 dicembre 1941 n. 1368. Il portale è operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale*".

Indica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. quale soggetto legittimato di cui il professionista delegato potrà avvalersi per la gestione delle vendite telematiche, a mezzo del suo portale.

La vendita avverrà con modalità **sincrona mista**.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OBBLIGHI INFORMATIVI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

IL G.E.

Evidenzia che, ai sensi dell'art. 16 *bis* della Legge 221/2012 di conversione del D.L. 179/2012, comma 9 *sexies* (così come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016),

a) "*Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte*";
b) "*A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte*";
c) "*Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente*",

con la precisazione che i predetti rapporti riepilogativi (periodici e finali) devono essere depositati con modalità telematiche ai sensi del successivo comma 9 *septies* (così come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016);

D I S P O N E

che nel primo rapporto riepilogativo il professionista delegato dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

a) la rituale intervenuta notifica del pignoramento;
b) che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione;
c) che il creditore procedente è munito di regolare titolo esecutivo;
d) che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
e) che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
f) che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c.;
g) la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.;
h) che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
i) l'avvenuta rituale effettuazione della notifica ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;
j) la presenza dell'APE ovvero la sua non necessità in ragione della natura del bene;

Dispone che nel primo rapporto riepilogativo il professionista delegato indichi altresì:

a) gli estremi del conto corrente acceso per la procedura;
b) l'eventuale attivazione dei servizi di pubblicità sui portali immobiliari privati oltre che su Astegiudiziarie.it, offerti dalla società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", con specificazione dei beni per i quali tale attivazione è avvenuta.

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTIFICA AI SENSI DELL'art. 569 ultimo comma c.p.c.

IL G.E.

Fissa il termine di 20 (venti) giorni da oggi, termine entro il quale il presente verbale (contenente l'ordinanza di vendita) deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono costituiti e non sono comparsi;

Dispone che il professionista delegato, prima di procedere al compimento delle operazioni delegate, verifichi l'effettuazione ed il buon esito della predetta notifica, riferendo immediatamente a questo G.E. in caso di riscontro di mancata effettuazione dell'incombente.

****

Manda alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, nonché per la trasmissione allo stesso del fascicolo e per le altre comunicazioni di rito.

Aosta, 21.9.2023

IL G.E.
dott. Paolo De Paola

Firmato Da: DE PAOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1da4e545cc01472e111ec46e45a020ce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009