

R. Es. n. 18/2019

TRIBUNALE DI ORISTANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

segue verbale udienza 18 dicembre 2020

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

ritenuto di disporre la vendita senza incanto dei beni pignorati, già stimati dall'esperto, **con delega delle operazioni** ex art. 591- bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona del compendio oggetto di pignoramento costituito da: **lotto unico** quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita in agro del Comune di Palmas Arborea, località "Sa Serra Traina", identificata al catasto terreni del predetto Comune, al foglio 3, mappali 18, 44, 45, 46, 47, 147, 48, 49, 50, 51, 150, 52, 53, 54 e 35, della superficie complessiva di mq 34.620,00, meglio descritti nella relazione di stima in atti, al valore d'asta di euro 49.256,46 (ai sensi dell'art. 568, comma secondo, c.p.c. è stato detratto il 5% rispetto al prezzo indicato dallo stimatore per assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate ed arrotondato per eccesso il risultato);

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. la dott.ssa Marcella Massa, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica;

DETERMINA

in euro 500,00 il fondo spese da corrisondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

DISPONE

il versamento di ulteriore fondo spese di euro 520,00 in favore del professionista delegato alla vendita, per il pagamento delle spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro trenta giorni dalla presente ordinanza; in difetto il professionista delegato provvederà a

comunicare immediatamente il mancato versamento del fondo spese e l'impossibilità di procedere alla pubblicità sul P.V.P. (sanzionata *ex art. 631- bis c.p.c.* con l'estinzione della procedura);

Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

ASSEGNA

al professionista delegato termine di 18 mesi, dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

dispone che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione, con contestuale richiesta di fissazione dell'udienza per l'esame del progetto;

che il delegato:

- esamini il fascicolo dell'esecuzione e relazioni prontamente il Giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (titolarità dell'esecutato, continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, etc...); verifichi l'adempimento degli incombeni *ex art. 498 c.p.c.* e *599 c.p.c.*; verifichi la notifica dell'ordinanza di delega ai creditori di cui all'*art. 498 c.p.c.* non comparsi all'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, al debitore (*ex artt. 137 ss. c.p.c.*), all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*, entro sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento, sollecitandone eventualmente la cura da parte dei creditori; depositi agli atti del fascicolo telematico copia dell'ordinanza notificata;
- acquisisca, se del caso, il certificato di stato civile del debitore al fine di accertare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'*art. 177 c.c.*;
- rimetta gli atti al Giudice dell'Esecuzione, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;
- faccia istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;
- rediga il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'*art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, n.*

179 convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 (*Il professionista delegato a norma dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte".*);

- controlli lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e **ne dia specifica indicazione nell'avviso di vendita**;

- apra due conti corrente intestati alla procedura esecutiva (il primo denominato "conto cauzione", il secondo "conto procedura"), secondo la convenzione già in essere fra il Tribunale di Oristano e la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., il conto cauzione sarà destinato esclusivamente alle cauzioni prestate dagli offerenti, sul conto procedura dovrà essere versata la cauzione dell'aggiudicatario e dovranno essere versati sia il fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, come già disposto con circolare n. 1 del 2018, sia l'eventuale saldo prezzo. Ove il conto procedura risulti già aperto, il delegato dovrà provvedere all'apertura del solo conto cauzione. Il delegato dovrà accedere al conto cauzione solo il giorno della vendita, dovrà scaricare un home report degli accessi, da versare telematicamente nel fascicolo telematico della procedura insieme agli altri atti della gara;

- fissi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

- fissi per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;

- dia avviso ai creditori e ai debitori esecutati della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

- fissi il rilancio minimo in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita;

- proceda all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato provveda altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto

esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, c.p.c.. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **“SINCRONA TELEMATICA”**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sia senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- indichi chiaramente nell'avviso di vendita il prezzo a base d'asta e l'offerta minima ammissibile;
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

NOMINA

gestore della vendita telematica la società Edicom, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

ritenuto improbabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., la vendita si terrà soltanto senza incanto.

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica;
- che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (soggetto a sospensione feriale del

termine);

- che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- che l'offerta, predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale - Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardizat - o della partita IVA; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015;
- che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita, e con unica causale "ASTA";
- che il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni prima), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile;
- che la cauzione verrà restituita ai soggetti risultati, all'esito della gara, non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della

cauzione. Il professionista delegato avrà cura di specificare nell'avviso di vendita che tale modalità di rimborso è inderogabile, per cui non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. Il professionista provvederà, quindi, all'esito della gara, alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e a versare sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario;

- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il medesimo termine di cui al punto che precede. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (che provvederà al deposito in Cancelleria) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene 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;

- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal citato certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- lo stato di occupazione e le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura; che, in caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e che, a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che deve pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode, con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; che, ove l'immobile non sia abitato dal debitore e

dal suo nucleo familiare, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti;

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, che dovranno essere curati dal professionista delegato alla vendita:

- 1) pubblicazione di un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia depurata dei dati sensibili, ai sensi di cui all'art. 161- *quater* disp. att. c.p.c., da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data della vendita, inserendo nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astegiudiziarie.it (NECESSARI per l'ATTUAZIONE dei sotto indicati punti 3) e 4));
- 2) la presente ordinanza dovrà essere pubblicata per estratto in un termine **non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "L'UNIONE SARDA";
- 3) pubblicazione dell'ordinanza di vendita per estratto e della perizia, depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti sul sito internet www.astegiudiziarie.it nel termine previsto per la pubblicità sull'Unione Sarda, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., invitando il consulente incaricato di periziare l'immobile a consegnare, ove possibile, copia della perizia su supporto informatico;
- 4) pubblicazione dell'ordinanza di vendita per estratto e della perizia, depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com nel termine previsto per la pubblicità sull'Unione Sarda, in conformità e secondo le condizioni di cui alla Convenzione stipulata in data 23.04.2013 tra il Presidente del Tribunale di Oristano e l'I.V.G. Sardegna.

Autorizza, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità purché non comportino ulteriori spese per la procedura, ove ritenute utili.

L'estratto dell'ordinanza conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. nome e recapito telefonico del Custode e dati catastali.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Il delegato provvederà a pubblicare nel PVP avviso relativo all'esito della vendita.

DELEGA

il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, qualora risulti necessario, un certificato di destinazione urbanistico aggiornato:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le modalità di versamento da effettuarsi nelle forme dei depositi giudiziari;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista delegato provvederà, quindi, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 15 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà, in formato editabile, al giudice unitamente alla dichiarazione di avvenuto saldo prezzo e spese con allegate copie dei bonifici ed elenco movimenti del conto corrente della procedura, dichiarazioni fiscali, visure ipocatastali aggiornate (non è sufficiente l'ispezione sintetica), dichiarazione "Prima casa", documenti di identità aggiudicatario, modelli F24 debitamente compilati, da sottoporre alla firma del Cancelliere;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la

documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F24 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria;

- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Cancelleria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami;

- il professionista provvederà, infine, agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti è effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

- nell'ipotesi di vendita in più lotti il delegato cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att., ove per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata consegnata una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice;

- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto;

- provvederà, quindi, a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte ed a fissare al giorno successivo alla scadenza di tale termine l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;

- procederà ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato provvederà a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto;

- in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione unitamente ad una relazione che

richiederà al custode su l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) ed ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

DELEGA

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni, autorizzando il delegato a depositare le somme ricavate nel conto corrente bancario B.N.L. s.p.a., intestato alla procedura, secondo la Convenzione ed il relativo Protocollo applicativo stipulati in data 15.04.2010 tra B.N.L. s.p.a. ed il Presidente del Tribunale di Oristano:

- a. intervenuta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro trenta giorni dalla comunicazione;
- b. il delegato, una volta emesso il decreto di trasferimento, provvederà con sollecitudine a formare un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi altri ausiliari, nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento il credito portato nell'atto di pignoramento/atto di intervento;
- c. i creditori, nella nota di precisazione del credito, dovranno indicare al professionista le modalità di pagamento e le coordinate bancarie necessarie per il pagamento, tenuto conto che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- d. il delegato inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora fatto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento, unitamente ad un prospetto che, al fine di consentire il rispetto del

- dettato dell'art. 2855 c.c., indichi analiticamente: a) le rate corrisposte dalla parte mutuataria; b) l'esatto ammontare del capitale residuo, ottenuto scorporando dall'importo globale delle rate di ammortamento non pagate l'ammontare degli interessi in queste ultime conglobati; c) l'esatto ammontare degli interessi corrispettivi inclusi nelle rate scadute nel triennio contemplato dall'art. 2855 c.c.; d) l'esatto ammontare degli interessi, al saggio legale, maturati sulle rate scadute nel corso della procedura e fino alla vendita dell'immobile ipotecato; e) l'esatto ammontare degli interessi corrispettivi inclusi nelle rate scadute in data anteriore al triennio contemplato dall'art. 2855 c.c. nonché di quelli di mora maturati, al saggio convenzionale, sulla sola quota capitale di ciascuna rata, a far data dalla scadenza di questa e fino alla vendita, detratto l'importo di cui al punto d. Inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, c. 2 e c. 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- e. tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, spese a carico della procedura;
- f. nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, ad inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario, in prededuzione;
- g. nel caso in cui la parte eseguita sia stata dichiarata fallita e l'esecuzione non sia stata dichiarata improcedibile per la presenza del creditore fondiario, il delegato provvederà ad attribuire a quest'ultimo – sussistendone i presupposti - il credito ipotecario calcolato ai sensi dell'art. 2855 c.c., svincolando il residuo della massa attiva in favore del fallimento, fatte salve le ragioni degli eventuali creditori intervenuti ai sensi dell'art. 511 c.p.c.;
- h. il delegato provvederà, contestualmente al deposito della bozza di decreto di trasferimento, a richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. Ove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti, il credito in questione sarà

attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari);

- i. il delegato provvederà, quindi, a trasmettere il progetto, con i documenti allegati, al Giudice per la fissazione dell'udienza per il suo esame;
- j. il delegato provvederà a comunicare il progetto, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile per l'udienza;
- k. il delegato, in prossimità dell'udienza, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e provvederà a depositarlo in Cancelleria;
- l. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura;
- m. qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;
- n. il delegato provvederà a depositare rapporti riepilogativi semestrali nonché il rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito dalla l. 17 dicembre 2011, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119, unitamente alle copie dei mandati di pagamento effettuati.

RENDENOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astegiudiziarie.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al

professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

AVVERTE

che, sentiti il custode e il debitore, potrà essere disposta la liberazione dell'immobile pignorato per il debitore ed il suo nucleo familiare, ai sensi dell'art. 560, comma sesto, c.p.c. come novellato dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;

NOMINA

quale custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Oristano;

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, garantendone nei modi ritenuti più opportuni la conservazione in buono stato, segnalando eventuali necessità di controllo costante dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, che dovranno essere versati sul conto corrente bancario B.N.L. s.p.a., intestato alla procedura, secondo la Convenzione ed il relativo Protocollo applicativo stipulati in data 15.04.2010 tra B.N.L. s.p.a. ed il Presidente del Tribunale di Oristano;
- vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, informando tempestivamente il Giudice ove riscontrasse le circostanze di cui all'art. 560, comma sesto, c.p.c. come novellato dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

- le visite presso gli immobili staggiti dovranno essere **prenotate esclusivamente** mediante richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, **almeno quindici giorni prima in caso di immobile occupato e almeno sette giorni prima in caso di immobile libero** della data di scadenza per la presentazione dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o *sostenende* dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

il Custode Giudiziario ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 30 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi –

acqua, luce gas);

- se emerge l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che solo nelle ipotesi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore e dai suoi familiari il rilascio dell'immobile pignorato non potrà essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento, fermo restando il disposto di cui all'art. 560, comma sesto, c.p.c. nella formulazione introdotta dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12.

Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.

Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento all'inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile – vuoto da persone o cose; che, in caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che deve pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode, con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; che, ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti;

- 2) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. **Il rispetto di questa regola è**

essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;

- 3) In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire, a tutti i richiedenti, una copia integrale della perizia di stima, nonché dell'avviso di vendita, per posta elettronica;
- 4) Il custode inoltre fornisce agli interessati informazioni sulla compilazione dell'offerta, da presentarsi esclusivamente in via telematica predisposta, secondo le specifiche tecniche pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente, precisando che l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale), precisando, altresì, che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione;
- 5) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo;

Riconosce al custode un fondo spese di euro 1.000,00, da porsi a carico del creditore procedente.

DISPONE

che il creditore procedente notifichi l'ordinanza di delega ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c., al debitore (ex artt. 137 ss. c.p.c.), all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c., entro sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al professionista delegato

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Paola Bussu