Es. n. 79 / 2016 R.Es. Imm.

TRIBUNALE DI PIACENZA
Sezione Civile
Il Giudice dell'Esecuzione

Letti gli atti ed esaminati i documenti della procedura;
ritenuta la necessità di adottare le opportune misure organizzative del ruolo, in conseguenza delle note criticità organizzative anche relative al periodo emergenziale in atto; e ciò al fine specifico di dare attuazione alle linee-guida del Tribunale sulla celebrazione delle udienze (decreto Pres.Trib. 05.05.2020) e di riordinare il calendario delle udienze di verifica in modo più razionale (cfr. per questo dovere di auto-organizza-zione e per le sue implicazioni pratiche sulla corretta gestione dei ruoli assegnati, avuto riguardo anche alla tempestività nel deposito dei provvedimenti, Cass. Sez. Un. 1516/2014 e 25020/2019);
ritenuto pertanto che sia opportuno, nel presente procedimento, **disporre d'ufficio la rinnovazione dell'ordinanza di delega di vendita ex art. 591-bis c.p.c.**, sia al fine di prorogare la scadenza – pur sempre necessaria nella prospettiva organizzativa sopra cennata e in conformità alle *best practices* in materia – del mandato al Professionista delegato, sia al fine di armonizzare la disciplina delle vendite giudiziali, rimuovendo eventuali discrasie tra le singole procedure imputabili alla diversa epoca di redazione della ordinanza di vendita vigente;
ritenuto che tale misura organizzativa sia, oggettivamente, inidonea a recare pregiudizio alcuno alle parti, non ravvisandosi la lesione di alcun interesse giuridicamente rilevante;
ritenuta l'opportunità di disporre la vendita senza incanto, nei modi e termini di cui agli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non appare allo stato probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene;
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Notaio, e con la modalità della vendita telematica c.d. sincrona mista, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119;
preso atto della sentenza Trib. Piacenza n. 150/2019 che accerta e dichiara l'inopponibilità alla procedura del contratto di affitto agrario insistente sugli immobili per cui si procede;
letta la perizia redatta nella presente sede processuale dall'esperto stimatore;
Ritenuta la necessità di rettificare le stime operate dal predetto Tecnico eliminando la decurtazione del 25% dallo stesso motivata con lo stato di occupazione, trattandosi di circostanza non opponibile alla procedura;
ritenuto che, conseguentemente, il valore dei lotti vada rideterminato ex art. 568 c.p.c. come segue:

- Lotto 1: Euro 76.250,00
- Lotto 2: Euro 109.214,68

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

Visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

P.Q.M.

Dispone la vendita dei beni immobili pignorati dal creditore procedente nei confronti del debitore, così come identificati nella relazione dell'esperto in atti; dispone che la vendita avvenga senza incanto, al prezzo sopra indicato; e nelle forme della vendita telematica c.d. sincrona mista.

Conferma nella delega al compimento delle operazioni di vendita il Notaio Dott.ssa MARIA ROSARIA FIENGO

Autorizza il Professionista Delegato ad individuare il gestore della vendita telematica tra coloro che risultano iscritti nel Registro Gestori Vendite telematiche istituito dall'art. 3 D.M. 32/15.

Manda al Notaio, qualora non sia già stato fatto, per comunicare - tempestivamente e comunque entro 20 giorni dalla ricezione della presente delega - al creditore procedente nota proforma con la richiesta di fondo spese;

Onera il procedente, **entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del Delegato,** di versare al Delegato il fondo spese di Euro 2.000,00, anche a titolo di acconto sui compensi, **nonché l'ulteriore importo di Euro 100,00 per ogni singolo lotto, ai fini della pubblicazione delle vendite sul portale vendite pubbliche, ex art. 18-bis D.P.R. 115/2002 ([1])**, nonché le ulteriori somme che dovessero essere richieste per gli ulteriori adempimenti; rappresentando che gli eventuali inadempimenti costituiscono circostanza ostativa alla procedibilità dell'esecuzione (cfr. anche art. 631-bis c.p.c.) e che in tal caso gli atti saranno trasmessi al G.E. per l'eventuale declaratoria di improcedibilità.

Fissa in mesi 16 la durata delle operazioni di vendita;

Fissa per verificare l'esito l'udienza del **15/09/2021 ore 09:00**

Manda al Notaio il deposito di relazione sull'attività svolta entro il termine di giorni 10 antecedenti detta udienza.

I - AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); e che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La

[1] Si specifica che l'onere di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche viene posto a carico del Delegato alla vendita – al quale pertanto va effettuato il versamento di Euro 100,00 per lotto – secondo l'espressa indicazione del Consiglio Superiore della Magistratura (cfr. risoluzione 9359/2018 del 23-25.05.2018).

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

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

C) La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

D) Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal Delegato.

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

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 313/1999; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

G) Le offerte possono essere presentate da:

a) Chiunque personalmente;

b) Mandatario in forza di procura notarile, generale o speciale;

c) Avvocato, munito di procura ex art. 83 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;

d) Avvocato, per persona da nominare.

Per poter effettuare rilanci è necessario apposito mandato che specifichi il limite massimo che il rappresentante è autorizzato ad offrire.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **in forma telematica o in forma analogica**, secondo le previsioni di seguito riportate (sezioni II e III della presente ordinanza).

H) Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati, mediante bonifico bancario, dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica, e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

II - OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.[2] e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
2. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale ***http://venditepubbliche.giustizia.it***
3. Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale ***http://venditepubbliche.giustizia.it*** **e procedere alla registrazione** come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
4. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.
5. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del ***presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.*** In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria

[2] Si riporta il testo della norma:
"1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i **dati identificativi dell'offerente**, con l'espressa indicazione del **codice fiscale** 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 presente regolamento;
o) l'**eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
[*omissis*] *(ove l'offerente risieda all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)*
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [*omissis*] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi [*omissis*].

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db8a9

PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

6. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'**inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando** inoltre i dati identificativi del **bonifico bancario con cui ha versato la cauzione nonché l'IBAN** per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
7. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'***hash*** (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il ***pagamento del bollo digitale*** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
8. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
9. ***In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione ex art.15 dm 32/15*** sarà possibile presentare le offerte in forma analogica.
10. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura[3].
11. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte[4]. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa.**
12. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
13. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

[3] Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018" se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /)

[4] L'offerente pertanto terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito; di conseguenza evitando di ridursi all'ultimo minuto.

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

III – OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

1. **Le offerte cartacee** dovranno essere depositate entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato dal Notaio per la gara.
2. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la N.A.V.E. o il Notaio delegato di Piacenza una busta chiusa, **con l'indicazione del numero di ruolo della procedura esecutiva ([5]),** contenente:
   - modulo dell'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria e sul sito Notai Associati Vendite ed Esecuzioni di Piacenza http://nave.liberta.it)
   - assegno circolare dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).
3. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, aggiornato a non oltre i 6 mesi precedenti; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
4. L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
5. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Piacenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

IV – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. Nel corso dell'udienza fissata avanti a sé, il Delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche e/o analogiche) depositate dagli offerenti, verificando la ritualità delle offerte e dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte, ex art. 571 c.p.c., pervenute oltre il termine stabilito, o inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o in caso di omesso versamento della cauzione.
2. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
3. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

[5] Es. : "Esecuzione Immobiliare n. 1-2018"

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685628c2ba79db9a9

4. La gara, che si svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste (analogiche e/o telematiche) a tutti gli offerenti *on line* e presenti ammessi alla gara sincrona mista.
5. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.
6. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, e le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00, € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00; allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
7. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
8. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
9. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, assunte le opportune informazioni, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
10. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggiore offerente. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.
11. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario o restituzione dell' assegno circolare.
12. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Delegato comunicherà all' aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di **60** giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso la N.A.V.E. o il Notaio delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
14. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso la N.A.V.E. o al custode giudiziario.

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

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

FORME DI PUBBLICITÀ

Ai sensi della vigente convenzione, il Delegato trasmetterà ad Astalegale.net s.p.a., via *email* all'indirizzo procedure.piacenza@astalegale.net:

a) dati identificativi dell'immobile e sua ubicazione, omessi i dati catastali ed i confini, ed omesse le generalità del/i debitore/i (che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta ed autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
b) descrizione dell'immobile (vani e altre informazioni utili)
c) **valore di mercato del bene (senza l'abbattimento operato dal perito), valore stimato dal perito, base d'asta (valore stimato dal perito o dell'ultimo esperimento di vendita, abbattuto del 25%)**;
d) documentazione fotografica in formato digitale;
e) la perizia di stima, per gli ulteriori profili informativi;
f) la presente ordinanza di vendita;
g) l'avviso di vendita;

e ciò immediatamente e comunque entro il termine di giorni **30** dalla data odierna.

Astalegale.net ne curerà la pubblicazione sul sito www.tribunale.piacenza.it, sul sito iscritto nell'elenco ministeriale www.astalegale.net, sul free press "*Newspaper Aste Tribunale di Piacenza*", sul sito www.immobiliare.it giusta autorizzazione Pres. Trib. 17.04.2019 nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015, sul sito del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", secondo le specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att.c.p.c..

N.A.V.E., o il Notaio delegato, curerà altresì la pubblicazione sul quotidiano locale "*LA LIBERTÀ*" e sul sito internet www.venditegiudiziariepiacenza.it .

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 250.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - della ulteriore pubblicazione sul quotidiano "***Il Sole 24 Ore***" ed invio di comunicazioni mirate a tutti i soggetti potenzialmente interessati tramite servizio di Mailing List nazionale ed internazionale;

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 1.000.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - del servizio "*Promotional Marketing*" di analisi, ricerca e marketing diretto ad un target di potenziali acquirenti.

Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;

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

20) Avvenuta l'aggiudicazione, invitare creditori, custode e CTU a depositare, entro il termine di giorni 30, le note riepilogative dei crediti e delle spese – nonché le coordinate bancarie per i versamenti conseguenti al riparto – **avvertendo che in mancanza verranno considerati i crediti indicati negli atti di precetto e di intervento con gli interessi espressamente indicati negli stessi;**

21) entro i 15 giorni successivi al versamento del saldo prezzo, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, **predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo in formato cartaceo e in formato digitale senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita.** La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile.
Alla bozza di decreto dovrà essere allegato, ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

22) entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso;

23) entro 30 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria (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; provvedere alla comunicazione dello stesso all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico sull'Immigrazione nonché alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all' espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio 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.;

24) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

25) entro i **20** giorni successivi alla cancellazione delle formalità **predisporre il progetto di distribuzione, ove non ancora predisposto; comunicarlo ai creditori e ai debitori**, fissando, nei successivi **30** giorni, una udienza avanti a sé per la discussione del piano di riparto, con l'avvertimento ex art. 597 cpc. Il progetto di distribuzione andrà depositato

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9

anche nel fascicolo telematico della Procedura; il Delegato **depositerà l'istanza di liquidazione delle proprie competenze in modo tempestivo,** onde consentire al GE di liquidare il compenso prima dell'approvazione del progetto; in ogni caso, l'approvazione del progetto non potrà avere luogo prima della emanazione dei provvedimenti del GE relativi alla liquidazione dei propri ausiliari;

26) in tale udienza, di cui redigerà apposito verbale, in assenza di contestazioni darà atto dell'accordo dei creditori e provvederà all'approvazione del progetto, comunicandola al G.E. ai fini degli ulteriori e conseguenti provvedimenti;

27) ove si verifichino contestazioni esperirà un tentativo di risoluzione, eventualmente sospendendo o rinviando l'udienza, modificando, ove ne ravvisi i presupposti, il progetto di distribuzione; trasmetterà quindi gli atti al G.E. – unitamente ad eventuali osservazioni delle parti e a propria breve relazione – per i provvedimenti di competenza; provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

28) depositare tempestivamente ogni atto e verbale nel fascicolo telematico;

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

30) Trascorsi 20 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, provvedere ai pagamenti nei 7 giorni successivi;

31) Depositare, ultimati gli adempimenti, entro 20 giorni, **relazione finale** con copia dei pagamenti effettuati ed estratto conto di chiusura.

Ulteriori incombenti nel caso di infruttuoso esperimento di vendita:

33) esperita inutilmente la prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (con una diminuzione compresa tre il 5% e il 25%);

34) procedere a nuovo esperimento di vendita, in conformità alla presente ordinanza;

35) In caso di ulteriore insuccesso, procedere come sopra tentando sino a quattro esperimenti di vendita, con ribasso ogni volta del 10%;

36) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita. **Il Delegato rimetterà in ogni caso immediatamente gli atti al Giudice nell'ipotesi in cui il prezzo di base d'asta del bene scenda al di sotto di euro 40.000,00.**

Sin d'ora si autorizza il 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 per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

Salvi gli atti legalmente compiuti nelle more tra la scadenza della delega e la ricezione dell'ordinanza di rinnovazione delega.

Piacenza, **22/05/2020**

Il G. E.
(*Dott. Antonino FAZIO*)

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

Firmato Da: FAZIO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749cabfa85041c7685828c2ba79db9a9