N. R.G. 271/2018

TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE D'UDIENZA

Oggi 16/10/2020 ore 12,35 davanti al giudice dott Letizia Bocchini sono comparsi:

per CASSA DEI RISPARMI DI FORLI' E DELLA ROMAGNA S.P.A. - INTESA SANPAOLO S.P.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. l'avv. PENNESI MAURO
per AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE nessuno

E' presente altresì il custode Avv. Kristel Torri e lo stimatore Arch. Chiara Mazza

L'avv. Pennesi chiede disporsi la vendita.

Gli ausiliari segnalano che la situazione catastale dell'immobile è attualmente "A/2" mentre lo stato di fatto e quello di "immobile in corso di ristrutturazione": restano , pertanto, a disposizione del creditore procedente e di Codesto Ill.mo G.E. per l'eventualità che il medesimo Voglia ordinare la relativa regolarizzazione.

***

Il Giudice dell'Esecuzione

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. , salvo peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura e che, nel caso di specie, non sussistono,
ritenuto di adottare, tra le modalità di vendite previste dal D.M. n.32/2015, il modello della vendita sincrona mista previsto dall'art. 21 - che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico – il quale maggiormente si presta, in questo primo periodo, a favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali e avvicinare a poco a poco l'utenza alle vendite telematiche,
tenuto conto che, in forza del D.M. n. 32 del 2015, le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno necessariamente espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal giudice e controllato da un "referente", ossia del professionista delegato,
valutato che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal giudice ex art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 che siano in regola con gli obblighi di cui all'art. 10 del medesimo D.M.,
effettuata una comparazione tra le offerte sino ad oggi pubblicate on line dai gestori delle vendite telematiche iscritti nell'apposito Registro e tenuto conto della "Convenzione per la gestione dei servizi internet del Tribunale, la pubblicità ed il coordinamento delle vendita giudiziarie, la gestione delle vendite telematiche, il supporto all'informatizzazione delle procedure civili ed al processo civile telematico" attualmente in essere tra questo Ufficio Giudiziario e la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.,

NOMINA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società Aste Giudiziarie Inlinea SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it;

viste le istanza dei creditori muniti di titolo,
dato atto che la perizia è stata depositata nei termini,
dispone la vendita sincrona mista degli immobili pignorati nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); letto l'art. 591 bis CPC; sentiti i creditori e non ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita;

DELEGA

L'avv Kristel Torri
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis CPC.

Si invita il delegato ad informare, entro 15 giorni dall'emissione della presente ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale della attività svolte da depositarsi nel fascicolo telematico entro **trenta giorni** dall'emissione della presente ordinanza di vendita; **ogni sei mesi**, il delegato depositerà un rapporto riepilogativo dell'attività espletata da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato.

Si onera il delegato all'apertura di un conto corrente per la singola procedura presso un istituto di credito a scelta del delegato, con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione), a meno che detto conto non risulti essere già stato aperto.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi dall'odierna udienza (nell'arco del quale dovranno essere espletate almeno quattro successive tornate di vendite sincrone miste) disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga per giustificati motivi, che andranno segnalati dal delegato al giudice con motivazione non di mero stile, da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.
In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 90 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione

DETERMINA

come segue le modalità di espletamento delle attività delegate:

1) **VERIFICHE PRELIMINARI**

Il professionista delegato controlla la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art 498 CPC, ad informarne questo giudice dell'esecuzione.
Il professionista segnalerà al giudice dell'esecuzione anche l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti proposta dallo stimatore, in particolare qualora [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

più cespiti ovvero qualora il diverso accorpamento sia valutato più utile al fine di favorire la vendita.
Il professionista delegato segnala al giudice il probabile configurarsi delle condizioni richieste dall'art. 164 bis delle disp. att. CPC.

2) **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il professionista delegato ai sensi del numero 1) del terzo comma dell'articolo 591 bis CPC, provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, e quindi avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del CPC.
Nel caso in cui il professionista delegato si avveda di situazioni (anche sopravvenute) che potrebbero determinare una sostanziale variazione rispetto al valore determinato dall'esperto, dovrà segnalarle al G.E. per un eventuale supplemento di perizia.
Del pari il professionista delegato segnala al G.E. l'eventuale presenza delle condizioni ai sensi del secondo comma dell'art. 503 CPC che possano far ritenere probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568 CPC.
Il professionista delegato determina altresì il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC: tale rilancio non dovrà essere inferiore al 2% del prezzo di vendita arrotondato ai mille Euro superiori.

3) **AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato redige l'"Avviso di Vendita" omettendo il nome del debitore e del proprietario esecutato e fornendo le indicazioni previste dall'art. 570 CPC e dall'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del CPC, indicando il valore dell'immobile come sopra determinato, i rilanci minimi, il sito Internet www.astegiudiziarie.it sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, il nome ed il recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse e specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.
Nell'avviso dovrà, altresì, essere specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso i luoghi indicati nell'avviso di vendita, salvo lo svolgimento delle vendite, che avverrà nelle aule del Tribunale, come in seguito meglio specificato.
Il delegato fissa, nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni da oggi, la data e l'ora della prima vendita senza incanto, in cui saranno esaminate le offerte di acquisto presentate, in via analogica o telematica, entro le ore 13.00 del giorno precedente.

- **PUBBLICITA'**

Il professionista delegato comunicherà, anche a mezzo PEC, l'avviso di vendita almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte alle parti costituite, al debitore, nonché ai creditori iscritti anche se non intervenuti.
Quanto alla pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c., la stessa sarà effettuata nelle seguenti modalità:
A. Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. A tal fine il delegato contestualmente alla richiesta di pubblicazione fornirà la ricevuta telematica xml.p7m a prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione a cura

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dell'art. 18 bis D.P.R. n. 115/2002 dovuto per la pubblicità sul portale ministeriale, pari ad €100 per ogni singolo lotto. In caso di ammissione al gratuito patrocinio il delegato trasmetterà contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

C. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.

D. Nei casi in cui il professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), il custode, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore.

Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono di cui ai punti A, B e C dovranno essere richiesti alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a cura del professionista delegato almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, previa pagamento anticipato delle spese di pubblicità dovute.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della Società presso la cancelleria esecuzioni immobiliari.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- trasmettere la ricevuta telematica per ogni lotto in vendita in formato xml.p7m (scaricabile nell'area riservata del portale dei servizi telematici dopo aver effettuato il pagamento telematico, all'interno della sezione "elenco pagamenti telematici", cliccando su "download ricevuta") attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio);
- trasmettere copia della contabile che attesti l'avvenuto pagamento tramite bonifico bancario delle spese per i servizi pubblicitari effettuati da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. A tal fine il pagamento andrà effettuato sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Unicredit, codice IBAN IT05N0200813908000010362356, con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Rimini-EI-01-2016-L.1), precisando che le richieste di pubblicazione prive della prova di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla società;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (debitore anticipatario delle spese), precisando che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere agli adempimenti successivi;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

4) OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, in via analogica o telematica, per l'acquisto dell'immobile pignorato.

L'offerta analogica deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

L'offerta analogica non è efficace se non perviene entro le ore 13 del giorno precedente a quello dell'asta o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite.

L'offerta analogica non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell'avviso.

L'offerente dovrà presentare nel termine sopra indicato presso lo studio del professionista delegato una offerta debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il professionista incaricato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di ricevimento della offerta.

Nel caso di offerta telematica, la stessa dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. che di seguito si riportano e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

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);

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.
2. 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.
1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine [illegible] del passaporto.

Pubblicazione o ripro

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve 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.

- **OFFERTE MULTIPLE**

Il professionista delegato è autorizzato, qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili per tipologia e destinazione d'uso, suddivisi in più lotti, (ad esempio: più garages singoli) a ricevere la presentazione di offerte plurime-alternative, cioè riferite a più lotti, con la precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di un solo lotto dei lotti indicati in alternativa. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi base differenti, la cauzione versata dovrà essere calcolata tenuto conto del prezzo base più elevato; della possibilità di presentazione di offerte plurime- alternative deve essere data indicazione nelle condizioni di vendita.
Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa, verrà assegnato all'unico offerente, il quale non potrà concorrere agli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a seguito di gara su un lotto, potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno fatto offerte.

- **ELEZIONE DI DOMICILIO**

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

- **CAUZIONE**

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, con riferimento alle offerte analogiche, a mezzo di assegno circolare emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva e al delegato che deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta e, con riferimento alle offerte telematiche, tramite bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

5) AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo presso un'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini, come autorizzato del Presidente del Tribunale.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica e/o analogica a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta telematica e/o analogica è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita 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'articolo 588 CPC.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche e/o analogiche valide, il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta, con rilanci da effettuarsi in maniera telematica e/o analogica sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in 2 minuti.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 2 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assuntario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte criptate e/o analogiche di acquisto redigendo verbale telematico delle [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita; in ogni caso, il gestore dovrà trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.
Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.
Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

6) **SALDO DEL PREZZO**

Il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo 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.
Il professionista delegato avvisa che il saldo del prezzo e del fondo spese può essere effettuato anche mediante bonifico bancario sulle coordinate dal medesimo comunicate.
Il professionista delegato avvisa che va depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo-prezzo o in ragione del minor o maggior importo che lo stesso professionista delegato andrà a determinare e comunicare all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.
Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione e precisa che detto termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita; dopo l'aggiudicazione il delegato inviterà, in udienza di vendita o mediante PEC, **l'istituto di credito fondiario** a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario – pur nel rispetto del termine di dieci giorni – abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.
Il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente conto corrente bancario già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art. 41 comma 4 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, dal pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine.

- **PAGAMENTO RATEALE**

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione non potrà aver luogo ratealmente, a meno che, ricorrendo giustificati motivi il G.E. non lo abbia specificatamente disposto, determinandone le modalità.

- **DECADENZA**

Il professionista delegato avverte prontamente se il prezzo non e' depositato nel termine stabilito, ed il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo tentativo di vendita.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7) DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ADEMPIMENTI

Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 CPC; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – bollati e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; si dà dato atto che il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

8) PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.

Una volta pronunciato il decreto di trasferimento il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione; a tal fine, comunica ai creditori intervenuti un termine non superiore a 30 (trenta) giorni, per fare pervenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi alla liquidazione delle note spese da parte del giudice, il professionista delegato redige - nel rispetto delle norme in tema di cause di prelazione - il progetto, depositandolo in cancelleria; il rispetto di questo ultimo termine sarà valutato dal giudice ai fine della decisione sul conferimento di ulteriori incarichi e sul numero degli stessi; il reiterato e grave ritardo (superiore ai 90 giorni) nel deposito del progetto di distribuzione verrà segnalato dal giudice delle esecuzioni al Presidente del Tribunale e verrà valutato quale giustificato motivo per la cancellazione dagli elenchi di cui all'art. 173 ter disp. att. CPC.

Il professionista delegato è autorizzato al pagamento del compenso in favore dello stimatore come liquidato dal G.E. nei limiti dei fondi disponibili a titolo di ricavo della procedura; provvede a ritirare le richieste di emissione dei mandati di pagamento depositate in cancelleria e provvede al pagamento delle singole quote dopo che il giudice dell'esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto ed ordinato i pagamenti (decorsi i termini di rito).

Effettuati i pagamenti il professionista delegato provvede, entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo pagamento, a restituire alla cancelleria le quietanze dei pagamenti, le richieste di mandato di pagamento in originale, nonché la copia dei libretti estinti ed ogni altro atto originale; nel caso in cui rimangano somme non richieste dai creditori, o dal debitore, entro sei mesi dalla data di udienza di approvazione del riparto, il professionista delegato provvederà comunque a restituire alla cancelleria tutta la documentazione di cui sopra, ivi compresi i libretti intestati alla procedura non ancora estinti, previa comunicazione all'istituto bancario di detta consegna.

Una volta scaduto il suddetto termine di sei mesi i pagamenti dovranno essere richiesti presso la cancelleria del Tribunale.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre,

DETERMINA

- l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi dal creditore procedente o surrogante, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni da oggi, nonché, nello stesso termine e con le medesime formalità la somma di Euro 2.000,00 (duemila/00) a titolo

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

di fondo spese per pubblicità, salvo ulteriori integrazioni a richiesta del delegato; 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,

- l'anticipo da corrispondersi allo stimatore in ragione di euro 800,00 (ottocento/00) oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro e non oltre 45 giorni da oggi;

prevedendosi fin d'ora che il professionista delegato e lo stimatore emettano, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

DISPONE

- che il professionista delegato informi il Giudice dell'esecuzione del mancato versamento dell'acconto e del fondo spese per pubblicità entro il termine fissato con la presente ordinanza e a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis CPC;
- che prima dello scadere del termine finale per l'espletamento delle attività delegate, il delegato relazioni dettagliatamente al giudice sull'attività svolta, e qualora il bene non sia stato ancora venduto illustri le presumibili ragioni, al fine di permettere al Giudice di valutare l'opportunità di convocare i creditori ed assumere decisioni sulla prosecuzione della procedura tenuto conto delle ulteriori spese necessarie per proseguire le vendite e del prezzo base di vendita all'esito delle successive riduzioni; in ogni caso, il delegato segnala al giudice il probabile configurarsi delle condizioni richieste dall'art. 164 bis delle disp. att. CPC **e, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di €10.000,00, ne dia notizia a questo giudice al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.**
- che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro della documentazione ipocatastale e/o il certificato notarile, la perizia ed il relativo supporto informatico, i fascicoli di parte e relativi interventi, depositati agli atti della procedura, nonché delle copie degli atti non ripetibili del fascicolo di ufficio (verbale di pignoramento, ordinanza di delega, ecc.), anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta; da tale momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituirà a tutti gli effetti il cancelliere;
- che presso la Cancelleria delle Esecuzioni rimanga il fascicolo dell'esecuzione contenente gli atti irripetibili con la perizia di stima in copia (vedi circolare n. 0129650.U del 05.12.2006 del Ministero della Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I).

Rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza fissazione dell'udienza di vendita si è già provveduto alla sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la conferma della nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 CPC;

CONFERMA LA NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, del predetto delegato alla vendita,

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
2. intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, oppure segnalare al G.E. casi in cui ritenga non opportuno intimare la disdetta;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, anche a mezzo di un proprio collaboratore, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
4. fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
5. provvedere a dare esecuzione all'eventuale ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 45 giorni dal momento della emissione del provvedimento.

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.

Si dà atto che il custode è già autorizzato, fin dal provvedimento di nomina, 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.

DISPONE

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

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce copia del contratto di locazione registrato o di eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).

Se emerga l'esistenza di un 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 non 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 il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

Quando necessario, e in ogni caso qualora l'immobile risulti occupato dal debitore, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notifica quindi anche il preavviso di rilascio, concordando la data con l'ufficiale giudiziario.

Il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili on line.

Lo stesso, 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 alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà consegnato libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile – vuoto da persone o cose.

Il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

In ogni caso, per ogni visita dovrà essere compilato il relativo modulo reperibile in cancelleria, nel quale dovranno essere indicate le generalità degli interessati (ivi compresa la professione svolta). I moduli di visita dovranno essere custoditi dal delegato ed esibiti solo al giudice.

Su richiesta, il custode deve essere in grado di esibire a tutti gli interessati una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e, in ogni caso, fa presente che le stesse sono disponibili sul sito www.astegiudiziarie.it .

Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene.

Il custode, se richiesto, illustra quali sono i presupposti per fruire di agevolazioni fiscali relativamente all'acquisto.

IL GIUDICE

Dott.ssa Letizia Bocchini

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro