TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 457/2023 R.G.E.

Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 09/07/2024

Alle ore 8,30 è comparso in videoconferenza l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] per il procedente che esibisce l'assegno di costituzione del fondo spese e chiede la vendita

Il procedente chiede la vendita con l'applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;

rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.
con applicazione dell'art. 41 t.u.b. se richiesto a verbale:

l'avv. Enrico VIOLA

DELEGA

ASTALEGALE.NET S.P.A.

di seguito indicato come "Gestore della pubblicità"

quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari sotto indicati (*il gestore è conseguentemente tenuto a effettuare il pagamento del contributo previsto tramite la provvista ricevuta dal Professionista delegato*)

DELEGA

ASTALEGALE.NET S.P.A.

quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato

di seguito indicato come "Gestore della vendita"

Si autorizza la Cancelleria ad inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

*****

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

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

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).
Procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra.
Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.
Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).
Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e porrà in vendita i beni **con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.**

A) Il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà:
   - per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
   - per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita adottato dall'ufficio anche per quanto riguarda la cauzione;
5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, il termine per il versamento del prezzo (e imposte dovute) da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 10 giorni);

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

6. redigerà un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio, avendo cura di precisare che L'IMMOBILE VERRÀ VENDUTO OCCUPATO se abitato dal debitore e che in tal caso l'aggiudicatario potrà richiedere, con istanza scritta indirizzata al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista medesimo, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà a richiedere al Gestore sopra individuato l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sotto indicati.

Il Gestore della pubblicità **effettuerà direttamente** la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale/sui portali dedicati alla pubblicità messi a disposizione dal Gestore, sul sito internet del Tribunale di Pavia e, nella medesima data, effettuerà la pubblicazione su:

- La Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili) sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Immobiliare.it sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Entietribunali.it sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Newspaper Aste (o giornale telematico o cartaceo equivalente usualmente impiegato dal Gestore);

Sul sito internet del Tribunale di Pavia dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori.

Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita al Gestore.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

1. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. 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 il recapito dallo stesso fornito;
2. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
3. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

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

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita):

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad ¼ del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.

Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.

Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.

Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di un quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

In altri termini, ogni volta che non venga raggiunto il prezzo base d'asta, ma l'offerta migliore sia inferiore fino ad un quarto dello stesso, il Professionista delegato non può aggiudicare il bene se ritiene di poter conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita ovvero in presenza di istanza di assegnazione da parte del creditore.

Il Professionista redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni.

C) In tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex* artt. 588 e 589 c.p.c. provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra;
D) relazionerà, con atto telematico (v. modello standard) da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30 giorni dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali

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

rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;

E) il delegato provvederà a autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

F) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento sulla base del modello fornito dall'ufficio, senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera);

G) predisposta la bozza di decreto il delegato si recherà al più presto presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione per il deposito della bozza del decreto, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate almeno al giorno precedente il deposito della bozza;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 45 giorni;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato della nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei);

K) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

L) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario, al quale potrà addebitare il relativo costo.

I termini assegnati al Professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Invita il Professionista delegato a formulare tempestiva e motivata istanza di proroga laddove fosse nell'impossibilità di rispettare i termini indicati nella presente delega.

Viene assegnato al delegato un fondo spese di € 1.000,00 oltre accessori di legge, a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso, da versare entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, autorizzato all'incasso solo al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita quale acconto sul compenso.

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

Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.
Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.
In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir meno di interesse a proseguire nella procedura.
Viene costituito un ulteriore fondo spese, **da versarsi a semplice richiesta del Professionista delegato**, ed entro trenta giorni dalla stessa, così composto:

- € 1.000,00 quale fondo per pubblicità cartacea ed internet (**per singolo lotto**) oltre ad € 100,00 per lotto in vendita quale fondo per pubblicazione sul portale vendite pubbliche; **tale fondo spese verrà richiesto dal delegato al procedente per ogni tornata pubblicitaria**.
- la somma come sopra determinata quale liquidazione ex art. 12 D.M. 30.5.2002 e spese in favore dello stimatore.

Il Delegato, ricevuto il fondo spese, provvederà ad aprire conto corrente bancario su cui le somme verranno riversate, conto che sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica.

Il Delegato potrà operare sul predetto conto con ogni modalità, anche *home banking* dispositiva.

Il delegato provvederà a pagare l'Esperto stimatore secondo quanto liquidato utilizzando il fondo di cui sopra.
Il delegato provvederà a pagare con il medesimo fondo il Gestore per le pubblicità effettuate.

Si ricorda al Professionista l'importanza di verificare il rispetto dei tempi di versamento del suddetto fondo spese anche ai fini della possibile responsabilità ex Legge n. 89/2001.

Comunque le spese di pubblicità indicate dal Gestore saranno a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.
A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, depositerà entro 10 giorni un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, impiegando il modello standard fornito dalla Sezione e allegando idonea documentazione bancaria dalla quale si evincano tutti i beneficiari dei pagamenti, compreso il beneficiario del pagamento eseguito contestualmente all'estinzione del conto.

Si comunichi al Professionista nominato e agli altri ausiliari.

Il G.E.
Alessandro Maiola

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

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 457/2023 R.G.E.

La presente delega delle operazioni di vendita sostituisce integralmente quella già conferita, con le seguenti eccezioni.

Le disposizioni sulla pubblicità e sulla vendita telematica pura asincrona devono essere applicate a tutte le vendite, qualunque sia il numero dell'esperimento, il cui *iter* di pubblicità dell'avviso deve essere intrapreso successivamente alla data del **1.11.2024**.

Le disposizioni impartite in conseguenza delle modifiche apportate al codice di procedura civile dal d.lgs. 149/2022 (c.d. riforma Cartabia) si applicano unicamente alle procedure con pignoramento notificato dopo il 28.2.2023.

In particolare, restano in vigore per le procedure *ante* riforma le prescrizioni della precedente ordinanza di delega con riferimento a:

- numero minimo di due esperimenti di vendita all'anno;
- relazioni periodiche da depositare ogni sei mesi;
- modalità di liberazione dell'immobile;
- non necessità della dichiarazione dell'aggiudicatario resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007.

ORDINANZA DI DELEGA DI VENDITA

Il giudice dell'esecuzione,

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.;

tenuto conto che tutte le vendite disposte devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

valutato di adottare il modello di vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32;

CONFERMA LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 591-*BIS* C.P.C.

al professionista già nominato a seguito della celebrazione dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c.

DELEGA L'ESECUZIONE DELLA PUBBLICITÀ PREVISTA SUI MEZZI PUBBLICITARI SOTTO INDICATI

ai *Gestori della pubblicità:* ASTALEGALE.NET S.P.A. E ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. E GRUPPO EDICOM S.P.A.

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

DELEGA L'ESECUZIONE DELLA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E LA GESTIONE DELLA VENDITA TELEMATICA A MEZZO DEL PROPRIO PORTALE DEDICATO

- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre **0-1-2** alla Società **Gruppo Edicom S.p.a.**;
- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre **3-4-5** alla Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre **6-7-8-9** alla Società **Astalegale.net S.p.A.**;

Il gestore della vendita è conseguentemente tenuto a effettuare il pagamento del contributo previsto tramite la provvista ricevuta dal Professionista delegato.
Autorizza la Cancelleria ad inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

*****

Il giudice

rilevato che il creditore procedente/ipotecario di primo grado ha esibito in udienza *assegno circolare intestato alla procedura esecutiva,*

dispone

che lo stesso sia consegnato al nominato Professionista delegato, il quale è sin d'ora autorizzato a porlo all'incasso mediante versamento su conto corrente bancario dallo stesso aperto, intestato alla procedura. Detto conto è utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica. Il Professionista delegato può operare sul conto con ogni modalità, anche *home banking* dispositiva.
Dall'importo come sopra determinato, il Professionista delegato, se ancora non lo ha effettuato, provvede a corrispondere:

- ai Gestori della pubblicità quanto necessario per essa;
- al Gestore della vendita telematica quanto necessario per i relativi adempimenti;
- al Custode giudiziario quanto liquidato quale fondo spese nel decreto di fissazione della presente udienza;
- all'Esperto stimatore l'importo sopra liquidato (compenso iniziale);

è, infine, autorizzato a prelevare in suo favore, al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita, un fondo spese pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15.
Non sono concessi al Professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il G.E. provvede a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio.
Qualora l'importo come sopra determinato non sia sufficiente a coprire integralmente tutte le spese ed anticipazioni sopra indicate, il Professionista delegato provvede ad imputare, preliminarmente, il fondo alle spese di pubblicità e alle spese di gestione della vendita telematica, poi al compenso del perito ed infine al proprio fondo spese, richiedendo al creditore procedente l'integrazione.
Tale integrazione deve essere versata sul conto intestato alla procedura entro trenta giorni dalla semplice richiesta del Professionista a pena di estinzione della procedura.
Si ricorda al Professionista l'importanza di verificare il rispetto dei tempi di versamento del fondo spese anche ai fini della possibile responsabilità *ex* l. n. 89/2001.

*****

Il giudice
dispone

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

- che la vendita giudiziaria sia pubblicizzata attraverso la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:
  - il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. e dell'art. 631-*bis* c.p.c., a cura del gestore della vendita telematica;
  - i siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net,* a cura delle società titolari dei rispettivi portali che attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;
  - i siti commerciali *www.idealista.it*, *www.casa.it*, *www.subito.it* e *www.bakeca.it,* a cura del gestore della vendita telematica;
- che sia realizzato il *virtual tour* 360°, a cura del gestore della vendita telematica e su richiesta del Custode, per tutti gli immobili con valore di stima pari o superiore a € 200.000,00 ad eccezione dei terreni, delle costruzioni non agibili e dei ruderi;
- che i gestori della pubblicità inseriscano sul sito del Tribunale di Pavia i *link* attivi dei suddetti siti di proprietà, evidenziando che ivi gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

*****

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA DELEGA DI VENDITA

Il Professionista delegato prende visione del fascicolo telematico e:

- procede preliminarmente ad un <u>controllo</u> sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto (con particolare riferimento all'indicazione delle corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, all'opportunità della divisione in lotti operata in relazione allo stato dei luoghi, alla corretta applicazione degli adeguamenti di stima);
- procede a verificare la regolare costituzione del <u>fondo spese</u>;
- deposita entro trenta giorni dalla comunicazione del conferimento di incarico una <u>relazione preliminare</u> dando conto delle suddette attività ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma diciassettesimo, c.p.c.;
- salvo diversa determinazione del G.E., individua il <u>prezzo base d'asta</u> utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore), operando l'arrotondamento all'euro superiore o inferiore in caso di valore con decimali;
- stabilisce il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno <u>tre esperimenti</u> di vendita all'anno;
- redige l'<u>avviso di vendita</u> *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello aggiornato fornito dall'ufficio, che comprende:
  - la descrizione sommaria di tipo commerciale, catastale e urbanistica del compendio pignorato, riportando le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., con la precisazione che lo stesso viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura e con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù già in essere, senza garanzia per vizi o mancanza di qualità;
  - il prezzo base d'asta;
  - l'indicazione dei siti internet *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* dove è pubblicata la relazione di stima e degli altri siti internet commerciali suindicati dove è pubblicato un annuncio di vendita;
  - l'indicazione della modalità della VENDITA TELEMATICA ASINCRONA;

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

- le modalità di presentazione dell'offerta telematica, di versamento della cauzione e suo ammontare, il codice IBAN del conto corrente intestato alla procedura, la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'inizio della gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte stesse, secondo la disciplina generale della gara telematica asincrona;
- l'indicazione del termine non prorogabile di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura (in caso di applicazione dell'art. 41 TUB, il saldo prezzo deve essere comunque versato sul conto della procedura e il Professionista delegato, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile, non oltre dieci giorni);
- la precisazione che L'IMMOBILE È VENDUTO OCCUPATO se abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare e che la liberazione è attuata dal custode, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario/assegnatario senza spese a suo carico, salvo che quest'ultimo, con istanza scritta comunicata al Professionista delegato o al Custode con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a.r. o raccomandata a mani), dichiari che voglia attuare da sé, per mezzo dell'Ufficiale giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento;
- l'indicazione che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso il recapito fornito dal Professionista delegato;
- l'indicazione che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse e le imposte della vendita nonché una quota del compenso del Professionista delegato (ai sensi dell'art. 2, comma 7, DM 15.10.2015, n. 227), i cui importi devono essere determinati a cura del delegato e versati dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
- il riferimento e i recapiti del custode nominato dal giudice;

- provvede, quindi, a richiedere ai Gestori nominati l'effettuazione delle pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet indicati. La richiesta deve essere effettuata, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ad Astalegale.net S.p.A. in qualità di coordinatore degli adempimenti pubblicitari trasmettendo i seguenti documenti preventivamente epurati dalle indicazioni delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi e comunque non pertinente rispetto alla procedura di vendita, come previsto dal Garante per la protezione dei dati personali in data 7.2.2008:
  - ordinanza di delega;
  - avviso di vendita;
  - elaborato peritale, completo di planimetrie, fotografie e di altri allegati eventualmente indicati dal custode;
  - contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico delle spese di pubblicità dovute ad ognuna delle tre società incaricate della pubblicità e, solo al gestore della vendita telematica, le spese necessarie (pari ad € 105,00 per ciascun lotto) per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e delle relative commissioni dovute (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio);
- supervisiona gli adempimenti necessari per la realizzazione del *virtual tour* 360° (in relazione agli immobili oggetto di pignoramento con valore di stima pari o superiore ad € 200.000,00, diversi da terreni, costruzioni non agibili e ruderi) assicurandosi che il Custode Giudiziario prenda contatto entro 60 giorni dall'autorizzazione alla vendita con il gestore della vendita telematica;
- esamina le offerte nel giorno indicato nell'avviso di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive esplicative della vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del

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

Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che si intendono qui integralmente richiamati.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica entro le 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame, ad eccezione del sabato e festivi.

Sono dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come determinato nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), anche se l'offerente non si collega alla piattaforma di gestione della vendita:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad ¼ del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata un'istanza di assegnazione.

Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara telematica asincrona, partendo dall'offerta più alta.

Gli offerenti partecipano telematicamente alla gara attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro tramite SMS. La gara ha durata sino alle ore 15 del giorno successivo la data fissata per l'esame delle offerte, facendo attenzione che questo non cada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante può effettuare offerte in aumento, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene deve essere definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato a chi ha effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il Professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del prezzo, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulta aggiudicatario deve essere restituita la cauzione mediante bonifico sul conto corrente da cui la stessa è pervenuta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero la copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Sia nel caso in cui nessun offerente partecipi alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, ma il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara è inferiore di non più di un quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

Il Professionista delegato redige il verbale relativo alle operazioni di vendita.

In tutti i casi di asta deserta e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex* artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato procede con un nuovo esperimento di vendita, con le medesime modalità e con riduzione del prezzo base d'asta del 25%.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il Professionista delegato deve ottenere dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., con dichiarazione scritta le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 in tema di antiriciclaggio.

ATTIVITA' DELEGATE SUCCESSIVE ALLA GARA

Il Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis*, u.c., c.p.c dopo ciascun esperimento di vendita, a decorrere dal deposito del rapporto iniziale, relaziona sulle attività compiute (pubblicità effettuata, numeri di esperimenti di vendita, valori di asta, ragioni della mancata vendita, costi maturati, eventuali problemi relativi alla custodia, previa acquisizione di relazione del custode, e ogni altra indicazione ritenuta utile); salva l'avocazione della delega da parte del GE, provvede ad esperire nuovi tentativi di vendita al prezzo automaticamente ribassato del 25%, fino al limite di € 15.000,00, raggiunti i quali rimette il fascicolo al G.E. per i provvedimenti di competenza *ex* art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode.

Il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

Il Professionista delegato predispone il decreto di trasferimento compatibilmente con i tempi previsti dal nuovo protocollo con l'Agenzia delle Entrate (con le seguenti modalità: liquida le imposte e richiede all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al prezzo, ma con due versamenti differenti, entrambi da effettuarsi sul conto corrente della procedura; provvede quindi al pagamento delle imposte con il modello F23).

In caso di mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, dà tempestiva comunicazione al GE.

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

Il Professionista delegato, con la bozza di decreto di trasferimento, deposita la prova della pubblicità effettuata, le visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate almeno al giorno precedente il deposito della bozza, la prova del versamento del saldo prezzo, nonché i documenti fiscalmente rilevanti.
Salvo il caso in cui l'aggiudicatario abbia rinunciato espressamente alla liberazione dell'immobile, il Professionista delegato deposita, unitamente alla bozza di decreto ma con atto separato, la bozza di ordine di liberazione, secondo il modello fornito dall'ufficio con esatta indicazione dell'indirizzo e delle indicazioni catastali del bene.
Spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario, al quale potrà addebitare il relativo costo.
Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il Professionista delegato esegue gli incombenti di cui all'art. 591-*bis*, comma secondo, n. 11, c.p.c.; è autorizzato a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, essendo spese a carico della procedura esecutiva; invita i creditori a depositare le note di precisazione dei crediti e le note spese dei propri legali entro 45 giorni.
Entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, deposita il progetto di distribuzione e la nota di liquidazione del proprio compenso. Nel caso di liberazione dell'immobile a cura del custode, la bozza di progetto di distribuzione deve essere depositata solo al momento della completa attuazione della liberazione e dell'indicazione delle spese da parte del custode.
Il Giudice, avvalendosi della facoltà prevista dagli artt. 591 *bis*, comma secondo e 596, comma quarto, c.p.c., dispone di non delegare l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione al Professionista delegato. L'udienza è quindi celebrata dal giudice dell'esecuzione, in presenza o con il deposito di note scritte *ex* art. 127-*ter* c.p.c. o nella diversa forma che il giudice dell'esecuzione intenda adottare.
Decorso il termine di venti giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione per la proposizione delle eventuali opposizioni, il Professionista delegato effettua i pagamenti (anche con la modalità *home banking* dispositiva) nei modi indicati nell'ordinanza di approvazione del progetto stesso.
Nei successivi dieci giorni, il Professionista delegato deposita il rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso e comunque successive al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, impiegando il modello standard fornito dall'Ufficio e allegando idonea documentazione fiscale e bancaria dalla quale si evincano tutti i beneficiari dei pagamenti, compreso il beneficiario del pagamento eseguito contestualmente all'estinzione del conto.
Invita il Professionista delegato a formulare tempestiva e motivata istanza di proroga laddove fosse nell'impossibilità di rispettare i termini indicati nella presente delega.

Si comunichi al Professionista nominato, agli altri ausiliari e alle parti costituite.

La presente ordinanza deve essere notificata (anche a mezzo pec) a cura del Professionista delegato ai creditori beneficiari di prelazione iscritta non comparsi all'udienza.

Pavia, venerdì 8 novembre 2024

Il G.E.
Alessandro Maiola

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