

N. R.G.E.



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione III Civile
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- 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 professionista delegato;
visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona;

NOMINA

per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.,
l'avv. _____;

FISSA

termine di **24 mesi da oggi** per l'espletamento delle attività di vendita delegate;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine sopra indicato, il professionista informi il giudice dell'esecuzione, restituendogli il fascicolo;

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

DETERMINA

in € **260,00 (somma da versare indipendentemente dal numero di lotti da porre in vendita) + € 100,00 (somma quest'ultima da corrispondere per ogni singolo lotto)**, il fondo spese che il creditore pignorante dovrà versare al professionista delegato per il pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita (pagamento che sarà effettuato a cura del delegato, salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito);

in € **500,00** oltre accessori l'acconto sul compenso da versare in favore del professionista delegato;

tali importi dovranno essere versati dal creditore pignorante entro **30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza** al delegato, il quale emetterà immediatamente fattura, limitatamente all'acconto ricevuto, in favore del soggetto giuridico tenuto al versamento.

Laddove non riceva il fondo spese e l'acconto sopra indicati nel termine indicato, il delegato invierà – a mezzo p.e.c. – sollecito di pagamento al creditore pignorante ed espressa richiesta ai legali dei

creditori intervenuti di rendersi parte diligente, assegnando loro termine di **30 giorni** per il pagamento e rappresentando che il mancato versamento integra causa di estinzione e/o di improcedibilità dell'esecuzione.

Decorso infruttuosamente tale termine il delegato rimetterà – senza indugio – il fascicolo al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà chiusa la procedura senza ulteriori avvisi.

Nello stesso modo il delegato provvederà per tutti i tentativi di vendita successivi al primo.

CONFERISCE

al professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita, i seguenti compiti:

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato dovrà:

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

2) effettuare il controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 co. 1) c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569 co. 1) c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, co. 4) disp. att. c.p.c.; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore come determinato dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, dovrà indirizzare apposita nota al G.E. evidenziando le ragioni per le quali intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

4) aprire un conto corrente di tipo dispositivo presso un istituto di credito a scelta del delegato, intestato allo stesso in veste di "Professionista delegato della procedura esecutiva n..... presso il Tribunale di Taranto", con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (cauzione, bollo per la presentazione delle offerte di acquisto, saldo prezzo di aggiudicazione); l'IBAN del c/c dovrà essere tempestivamente comunicato al custode giudiziario (se diverso dal delegato), onde consentire l'accredito periodico, a mezzo bonifico, dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione riscossi; il delegato provvederà a dare immediata comunicazione dell'apertura del conto corrente al Giudice dell'Esecuzione (con indicazione dell'istituto di credito ove il conto è stato aperto, nonché dei dati del conto corrente) e trasmetterà trimestralmente copia l'estratto conto.

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato dovrà fissare termine non inferiore a **90 giorni** e non superiore a **120 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di

acquisto per ciascuno dei beni pignorati ed a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui sopra l'inizio della gara con le modalità di seguito indicate;

Il professionista delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Taranto.

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata da foto e planimetrie, affinché la società provveda ad inserire il bene nella "vetrina Immobiliare Permanente", tramite il servizio "Rete Aste"

PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

A) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

A tale specifico adempimento è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale del Ministero (€ 100,00 per ogni singolo lotto) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (pari ad € 205,00 + IVA)

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Monte dei Paschi di Siena, con codice IBAN: IT80M0103013912000000685094.

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

C) Pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it – Idealista.it – Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del *link* ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reaste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti, a cura del delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data fissata per la vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul portale delle vendite pubbliche.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati nel termine di **45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita**, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, potrà essere effettuata dal delegato tramite i seguenti canali: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero tramite invio della documentazione dal link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it o mediante consegna al referente della società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite, sito presso il quarto piano del Tribunale di Taranto in via Marche, stanza n. 1;

Il professionista è responsabile dei seguenti compiti:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari unitamente alla documentazione da pubblicare su internet, **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**, come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- 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 la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità), con la precisazione che le fatture saranno inviate al professionista delegato, il quale provvederà a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

- verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet;

- comunicare – entro il giorno successivo a ciascuna vendita – alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'esito del medesimo, rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

A) il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

B) il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

C) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato, il quale dovrà richiamare nell'avviso di vendita il regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Taranto, che sarà pubblicato sul sito del Tribunale stesso, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società o di altro ente, tramite il portale www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione sul portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato

nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'ora e il numero di CRO (ovvero del TNR) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo di posta elettronica indicata al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di

partecipazione;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, a pena di inammissibilità

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari a € 16,00) **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

Si fa presente che avvenendo il versamento della marca da bollo unitamente a quello dell'offerta, il professionista delegato dovrà provvedere ad acquistare le marche, nonché a stampare in cartaceo tutte le domande sulle quali andrà ad applicare il bollo annullandolo.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n..... R.G.E., lotto n., versamento cauzione e bollo", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; si precisa che **nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro i 2 giorni successivi.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; nel corso dell'asta ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ai rilanci minimi così determinati: € 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 15.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 15.000,01 a € 50.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 50.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 200.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 200.000,00.

In fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 16,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Nello stesso termine di due giorni, il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario (se diverso dallo stesso), nonché al Giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dell'ordine di liberazione, salvo l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non rilasci apposita dichiarazione scritta con la quale esoneri gli organi della procedura dal dare corso a tali operazioni; l'omessa segnalazione dell'avvenuta aggiudicazione e della necessità di disporre la liberazione dell'immobile (nel caso in cui tale provvedimento non sia stato già emesso dal G.E. in una fase precedente) costituisce giusta causa per la revoca dell'incarico conferito.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Il professionista delegato provvederà – altresì – a:

- ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un Pubblico Ufficiale.
- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.
- limitare, ai sensi dell'art. 585 co. 2) c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del cit. art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente, ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario.
- provvedere, nel caso di istanza di assegnazione ex art. 588 e ss. c.p.c., tempestivamente depositata, all'assegnazione dei beni pignorati, fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 co. 1 c.p.c.) o il prezzo (che non potrà essere inferiore a quello base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

- dare tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione, dell'eventuale omesso versamento del saldo prezzo e delle spese nel termine fissato, ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. att. c.p.c.;

- a fissare, in quest'ultimo caso, una nuova gara al prezzo base del precedente esperimento di vendita, fissando per la cauzione, un importo pari al **venti per cento (20%)** del prezzo offerto.

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare nuove operazioni di vendita con le modalità di cui sopra fino ad un massimo **di complessivi sei esperimenti di vendita** nel corso dei 24 mesi concessi (espletando tre tentativi di vendita ogni anno) e procedendo – per ogni tentativo successivo al primo – a ribassare il prezzo base di **un quarto** rispetto a quello fissato per l'esperimento di vendita immediatamente precedente.

- in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta vendita, ovvero quanto il prezzo di vendita dei lotti complessivamente considerati sia pari e/o inferiore ad € 20.000,00 o nell'ipotesi in cui – in presenza di più lotti – il valore del singolo lotto sia pari e/o inferiore a € 5.000,00, il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione unitamente ad una relazione (eventualmente congiunta con il custode, se diverso dal delegato), contenente le seguenti informazioni: 1) descrizione del lotto; 2) cronistoria dei tentativi di vendita espletati; 3) stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; 4) eventuali mutamenti intervenuti *medio tempore*; 5) stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; 6) assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali offerenti; 7) opportunità di una diversa formulazione dei lotti; 8) considerazioni finali, nelle quali dovrà essere segnalata ogni informazione utile a determinare le cause della mancata vendita, quali a titolo esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte dell'esperto; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile; fattori esterni (quali immobile ubicato in aree depresse e/o degradate).

In ogni caso il delegato dovrà trasmettere una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni **6 (sei) mesi** (con la precisazione che le relazioni periodiche dovranno essere trasmesse anche successivamente all'aggiudicazione del compendio pignorato e sino al momento in cui il delegato alla vendita, dopo aver provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e al pagamento dei relativi oneri, abbia inviato al Giudice dell'Esecuzione l'istanza con la quale – a conclusione delle attività delegate – comunichi la necessità di fissare l'udienza per l'approvazione del piano di riparto)

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal professionista delegato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.

A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto

di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.

Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario).

PREDISPOSIZIONE BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA SUA EMISSIONE

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il professionista delegato dovrà predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola sia in PCT sia in formato word all'indirizzo mail della cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, ipoteche, sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità nonché l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato degli importi relativi al saldo del prezzo e al deposito per spese.

Il professionista delegato provvederà, poi, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, ad effettuare - se del caso - la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

All'esito, provvederà a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento.

PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Subito dopo avere provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed al pagamento dei relativi oneri, il delegato predisporrà la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico dell'aggiudicatario (conforme a quella già utilizzata per la quantificazione delle spese da versare unitamente al saldo prezzo), e la trasmetterà al GE per la liquidazione.

Trasmetterà, altresì, la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura, onde consentire al G.E. di procedere alla liquidazione contestuale; in tale caso il delegato solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della

massa.

Trasmetterà, contestualmente, al G.E. apposita istanza, al fine di consentire a quest'ultimo di procedere alla nomina del delegato per la distribuzione della somma ricavata dalla vendita e per la fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto.

Il delegato che verrà incaricato di predisporre il progetto di distribuzione, immediatamente dopo la nomina, richiederà ai creditori, pignorante e intervenuti, tramite comunicazione PEC di far pervenire al proprio indirizzo, entro 30 giorni dalla ricezione, il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:

- l'analitica esposizione di quanto ad essi dovuto per capitale, interessi e spese;
- la distinzione della parte del credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. in caso di crediti assistiti da ipoteca) da quella parte di credito da collocare in via chirografaria;
- le spese vive di esecuzione (corredate dalla documentazione giustificativa) e il compenso professionale eventualmente richiesto.

Nei successivi **30 giorni** il delegato alla fase del riparto provvederà a trasmettere anche a mezzo pec alle parti il progetto predisposto, concedendo alle stesse termine di **10 giorni** per eventuali osservazioni e nei successivi **10 giorni** provvederà a depositare il progetto di distribuzione (anche tenendo conto delle osservazioni rese dalle parti) in PCT.

Il delegato provvederà a predisporre il progetto di distribuzione, anche nel caso in cui i creditori non abbiano provveduto a depositare, nel termine loro concesso, la nota di precisazione del credito, ovvero il titolo giustificativo, escludendo dal riparto i creditori che non abbiano depositato il titolo esecutivo e procedendo, in mancanza della nota di precisazione del credito, a determinare il credito sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento.

Si specifica, inoltre, che il compenso dovuto al difensore del creditore procedente sarà liquidato con riferimento ai valori medi delle tariffe professionali vigenti, mentre quello del creditore intervenuto sarà liquidato con riferimento ai valori minimi.

Il delegato alla vendita notifichi la presente ordinanza e gli avvisi alle parti.

Si comunichi.

Taranto, lì

Il Giudice dell'Esecuzione

