Tribunale di Verona

SECONDA SEZIONE

N. R.G. 8869/2020

Il Giudice Attilio Burti,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20/07/2023,

ha emesso la seguente

ORDINANZA ex art. 788 c.p.c.

- preso atto della completezza della documentazione e vista l'istanza proveniente da creditore titolato;
- rilevato che i condividenti sono coeredi che hanno accettato tacitamente l'eredità devolutasi in loro favore in quanto, tutti costituitisi nel giudizio di divisione, hanno dichiarato di essere comproprietari del bene;
- rilevato che non è sorta contestazione sulla non comoda divisibilità dell'immobile in comunione e che alcuno dei condividenti ha formulato istanza di assegnazione ex art. 720 c.c. dell'immobile non comodamente divisibile;
- ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c.;

DISPONE

La delega delle operazioni di vendita degli immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà

Prezzo base € 5.775.000,00

LOTTO 1 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 2 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 3 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 4 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 5 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 6 in piena proprietà

Prezzo base di €

LOTTO 7 in piena proprietà

Prezzo base di €

Le offerte in aumento (in via telematica o analogica da far pervenire al Delegato) in caso di gara saranno:

- di € 500 per i lotti sino ad € 20.000;
- di € 1.000 per i lotti di valore compreso tra € 20.000,01 e € 200.000;
- di € 2.000 per i lotti di valore compreso tra € 200.000,01 e € 500.000;
- di € 5.000 per i lotti di valore compreso tra € 500.000,01 ed € 1.000.000;
- di € 10.000 per i lotti di valore superiore ad € 1.000.000.

dispone inoltre che

se a seguito di esperimenti di vendita deserti il valore del lotto posto in vendita scenderà all'interno dello scaglione inferiore, il Delegato provvederà automaticamente ad abbassare l'ammontare del rilancio in via automatica secondo le indicazioni sopra date.

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista *ex* art. 591-*bis* e 569 c.p.c. e norme richiamate e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Delegato

- dott. Mondardini di Verona con il seguente gestore che viene in questa sede nominato ASTALEGALE

  Sarà cura del delegato informare della nomina il gestore della vendita telematica entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ed acquisirne l'accettazione contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 e a depositarle unitamente al primo avviso di vendita. In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015, il delegato non potrà fissare la vendita e dovrà riferirne al G.E.

DETERMINA

il fondo spese da corrispondersi al delegato dal creditore procedente, entro 30 giorni da oggi

- € 1.000,00 oltre accessori se dovuti nel caso di lotto unico con valore pari od inferiore a 100.000,00 euro;
- € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) per i lotti di valore superiore.

FISSA TERMINE

di 90 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

DISPONE

- che il fascicolo per le operazioni di vendita potrà essere consultato tramite PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;

che il delegato verifichi nuovamente che il procedente abbia agito in forza di titolo esecutivo[1] (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo esecutivo sia venuto meno in corso di procedura esecutiva, che sia presente un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo e che il suo intervento sia antecedente alla caducazione del titolo esecutivo in forza del quale è stata iniziata la procedura esecutiva;

[1] Non costituiscono titolo esecutivo, pur se muniti della formula esecutiva, i contratti di apertura di credito in conto corrente in sé e per sé considerati, i contratti di mutuo condizionato non accompagnati da un documento redatto nelle forme dell'atto pubblico che attesti l'avveramento della condizione e l'erogazione delle somme di denaro, i contratti di mutuo in cui l'erogazione non sia avvenuta contestualmente alla stipula e che non sono accompagnati da un atto di quietanza redatto nelle forme dell'atto pubblico.

che il delegato verifichi, laddove il titolo esecutivo del creditore procedente o di uno dei creditori intervenuti sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto ed il provvedimento di condanna non contenga nella parte motiva alcuna valutazione circa la natura non vessatoria delle clausole del contratto ex art. 33 cod. cons., che:

- il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un professionista (e, cioè, di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione nell'esercizio di un'attività di imprenditore o di professionista quale, ad esempio, di professionista intellettuale o di lavoratore autonomo);
- il decreto ingiuntivo sia stato emesso a favore di un consumatore, ovverosia di un soggetto che abbia contratto l'obbligazione per scopi estranei alla sua attività professionale;
- il contratto fonte dell'obbligazione inadempiuta sia stato stipulato per iscritto;

qualora la verifica di cui sopra abbia dato esito positivo rispetto a tutti i punti sopra enunciati, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione affinché questi, laddove emerga dal fascicolo processuale che non vi abbia già provveduto, possa svolgere il controllo di alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, Grande Sezione, 17 maggio 2022, cause riunite C 639/19, SPV Project 1503, e C-831/19, comunicare alla parte esecutata l'esito del controllo ed informarla della possibilità di proporre l'opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. a decreto ingiuntivo soprassedendo, per l'eventualità in cui nel processo esecutivo non vi siano altri creditori intervenuti titolati, alle operazioni di vendita sino allo spirare del termine per l'opposizione tardiva oppure, in caso di sua proposizione, sino alla decisione del giudice della cognizione ai sensi dell'art. 649 c.p.c.;

che il delegato verifichi, per l'eventualità in cui il titolo esecutivo stragiudiziale sia rappresentato da un contratto concluso tra professionista (creditore procedente o intervenuto) e consumatore (parte esecutata) che non sussistano clausole vessatorie potenzialmente idonee a caducare l'intero titolo esecutivo (tali sono potenzialmente le clausole di cui all'art. 34, comma 2, cod. cons., nonché di cui all'art. 35, comma 1, cod. cons.): nel caso in cui la valutazione possa dare esito positivo rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione per il controllo ufficioso in relazione all'esistenza del titolo esecutivo;

- che il Delegato, qualora riscontri formalità che non potranno essere cancellate col decreto di trasferimento (tra cui rientrano tutte le domande giudiziali, il fondo patrimoniale, i contratti preliminari, il sequestro giudiziario ed i sequestri penali trascritti ad eccezione del solo sequestro conservativo), informi gli interessati e il ceto creditorio e ne dia pubblicità nell'avviso di vendita: al fine di questa verifica, in sede di redazione del primo avviso di vendita, il Delegato farà una nuova visura

ipotecaria sul nominativo della parte esecutata con costi a carico del procedente;

- che il Delegato, prima della redazione dell'avviso di vendita, provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma T.U. edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche;
- qualora non sia stato già aperto in precedenza, che il Delegato provveda ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, ***con operatività home banking,*** e vincolato all'ordine del G.E. e/o del Delegato disgiuntamente presso BNL agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a cento euro per le spese di tenuta conto e per le imposte **ed è, altresì, onerato a depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari le condizioni economiche applicate dalla Banca individuata ove diversa dalla BNL**);
- che il delegato dia avviso telematico ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- che le offerte e lo svolgimento delle aste avverrà secondo la modalità sincrona mista;
- che le offerte in via telematica o analogica siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Delegato, con l'avvertenza che, ai sensi del novellato 571 c.p.c., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente all'offerta cartacea e/o la somma accreditata a mezzo bonifico nel caso di offerta telematica, siano restituiti a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente;
- che la cauzione ed il saldo prezzo (anche *ex* art. 41 TUB nel caso in cui in udienza sia stata chiesta la vendita avvalendosi del privilegio fondiario) siano versati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura;
- che provveda all'assegnazione dei beni nelle ipotesi previste dalla legge ex art. 588 e seg. c.p.c., anche tenuto conto dell'introduzione della facoltà di assegnazione a favore di terzo introdotta con d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016, e con la precisazione che sono valide le istanze di assegnazione, presentate al fascicolo

telematico, contenenti un'offerta di pagamento non inferiore al prezzo base previsto per l'esperimento di vendita per cui è presentata (sarà cura di chi chiede l'assegnazione comunicare la presentazione dell'istanza al Delegato);

- che, intervenuta l'aggiudicazione, il delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice e/o del delegato disgiuntamente presso BNL Agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario indicato dal G.E.;
- che dopo ogni ciclo di vendita sincrona mista infruttuoso (per tale non intendendosi quello in cui l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto per l'omesso versamento del saldo prezzo) il delegato ribassi il prezzo di vendita sino a ¼, precisando che dopo il 4° esperimento di vendita infruttuoso la riduzione potrà essere sino alla metà, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 591 c.p.c., come novellato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Delegato, questi ne riferisca immediatamente al G.I.;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di 90 giorni dal decreto di trasferimento unitamente al progetto di distribuzione in via telematica;
- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo G.I. in via telematica;
- che in caso di lotto unico libero e prezzo di vendita sceso, per effetto dei ribassi dei cicli di vendita andati deserti, al di sotto dell'importo di euro 10.000,00, il fascicolo venga rimesso a questo G.I. in via telematica;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato quanto alla vendita senza incanto sincrona mista:

- che le offerte di acquisto presentate in via telematica o analogica al Delegato (solo in questo caso in busta chiusa) dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita e che le somme, in caso di offerta telematica, devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo; il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata;

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (**termine perentorio in alcun caso prorogabile** e che **NON risulta soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali, trattandosi di termine di natura sostanziale, a presidio dell'ius ad rem dell'aggiudicatario all'emissione del decreto di trasferimento, che attiene all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario ovverosia ad un'attività che non necessita di difesa tecnica,** cfr. Cass. 8/6/2022, n. 18421) e che in caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e perderà tutte le somme versate che verranno apprese a titolo di multa e faranno parte delle somme da distribuire ai creditori. In tal caso, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;
- che l'offerta telematica o analogica dovrà contenere:
  1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica certificata), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- che all'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (o, in alternativa, vaglia posta o assegno postale) intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime

patrimoniale sia quello della comunione legale;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato l'offerta per primo;
- che la vendita sincrona mista avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi anche successivi a spese e cura della procedura (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586 1° co. c.p.c.), nonché, nel caso della presenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario procedente od intervenuto, libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- **che l'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto <u>solo ed esclusivamente</u> a favore di un soggetto iscritto nell'ordine degli avvocati (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, 5 maggio 2016 n. 8951);**
- **che è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona**

per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione) il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni (cfr. Cass. 17-09-1981, n. 5145; Cass. 28.2.1963, n. 499);

- **che è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa;**

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015. Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.

Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex* art. 568 c.p.c., come da modifica *ex* d.l. 83/2015.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

Il portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, si evidenzia che ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e che l'articolo 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di

titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura. Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita. Sarà onere del Delegato curare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima dell'esperimento di vendita e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita. Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di tiolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo dovuto per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al Delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno sessanta giorni prima di ciascun esperimento di vendita. Si fa quindi onere al Delegato di segnalare agli eventuali altri creditori l'omesso versamento e di chiederne la surroga per il pagamento. Il Delegato anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto, da parte dei creditori, sul portale; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori. Infatti, l'articolo 631 bis c.p.c. prevede che se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'arti. 630, 2 e 3 comma e di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento coincide col soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura. Quanto alle procedure in cui il creditore sia ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al Delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il Delegato stesso non possa provvedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione;

Soltanto su espressa istanza del creditore procedente il delegato dovrà procedere pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena (scelto dal medesimo creditore procedente), a cura di EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. Detta pubblicità è, dunque, facoltativa ed è rimessa alla volontà della parte interessata alla vendita. L'invio della documentazione potrà avvenire a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n.

28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 / 041-5369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail info.verona@edicomsrl.it. L'avviso di vendita dovrà, sempre e comunque, essere pubblicato sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia), sul sito Internet www.asteannunci.it ; www.astalegale.net comprensivo di video, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito sempre a cura della EdiCom Finance s.r.l. (con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore).

L'avviso di vendita - tranne il caso di cui alla pubblicità del portale delle vendite pubbliche per cui vige la disciplina di dettaglio sopra evidenziata - va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e con incanto / in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione e del Delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.),
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;
- orario di apertura delle buste o di esame delle stesse (per la vendita senza incanto / indicazioni su dove reperire maggiori informazioni);

Il Giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

L'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita.

Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura.

DELEGA ALTRESÌ

il medesimo Delegato per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista e in particolare:

- a predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento trasmettendolo in via telematica senza indugio al Giudice per la sottoscrizione;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla formazione, nel rispetto delle legittime cause di prelazione, del progetto di divisione ed alla sua trasmissione (unitamente agli atti) in via telematica al Giudice, a tal fine sarà assegnato ai creditori un termine massimo di giorni trenta per il deposito presso il Delegato delle dichiarazioni di credito e delle note spese;
- nel caso in cui nel corso della fase liquidatoria sia stata pronunciata decadenza dall'aggiudicazione, su richiesta del creditore avente titolo sulla base del piano di graduazione dei crediti, il professionista delegato, nel progetto di distribuzione, attribuisce il credito portato dal decreto di condanna di pagamento della differenza tra il maggior prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita e predispone la minuta del decreto di condanna con indicazione nominativa del creditore o dei creditori nel cui favore è pronunciato e la quantificazione esatta della somma a carico dell'aggiudicatario decaduto (v. art. 177 disp. att. c.p.c.);
- ad erogare le somme in conformità al progetto di distribuzione approvato e quindi a restituire gli atti all'ufficio.

CONFERMA

quale custode giudiziario avv. Laura Amborsini dell'intero immobile dichiarato non comodamente divisibile;

DIRITTO DI VISITA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

il custode giudiziario assicurerà, entro un congruo termine dalla richiesta comunque non superiore a tre giorni, che ai potenziali interessati ad offrire sia assicurato il diritto di visita dell'immobile pignorato: la visita avverrà con modalità tali da evitare forme di contatto tra i visitatori ed assicurare la segretezza sull'identità degli offerenti o dei potenziali offerenti;

a tal fine il custode giudiziario NON effettuerà visite cumulative all'immobile e distanzierà le visite di un congruo lasso temporale l'una dall'altra così da evitare che i potenziali offerenti possano entrare in contatto l'uno con l'altro;

non saranno esaminate richieste di visita provenienti tre giorni prima della data dell'asta;

il custode giudiziario, inoltre, segnalerà prontamente al Giudice dell'Esecuzione eventuali condotte ostruzionistiche o intimidatorie da parte del soggetto che occupa l'immobile pignorato nei confronti del custode stesso o dei potenziali offerenti;

il custode fornirà ai potenziali offerenti tutte le informazioni necessarie per orientarsi correttamente all'acquisto dell'immobile;

Il custode giudiziario, nel caso di immobile non libero, informerà i potenziali offerenti che – dopo l'aggiudicazione – potranno presentare istanza scritta tesa a conseguire, sempre che ne sussistano i presupposti di legge, la liberazione coattiva dell'immobile a cura del custode e senza spese per l'aggiudicatario.

Sarà cura del custode depositare l'istanza scritta come allegato alla relazione ed informare il professionista delegato che l'immobile costituisce abitazione principale della parte esecutata e del suo nucleo familiare.

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

GESTORE

Tenuto conto che le modalità di svolgimento dell'incanto vengono stabilite nella forma della vendita sincrona mista e che quindi la gara avverrà sia in via telematica sia analogica, si ritiene necessario disporre in ordine al gestore che è il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica (art. 2 D.M. 32 del 2015).

Lo stesso è stato scelto nei termini di cui sopra a seguito di apposita procedura nel rispetto delle circolari in materia.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

RINVIA

L'udienza alla data dell'1.2.24, ore 12:30 per verifica dell'esito dell'esperimento di vendita.

Il G.I.

Attilio Burti