TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 417/2021 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.

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 <u>semplice richiesta</u> del Professionista a pena di estinzione della procedura.
Si ricorda al Professionista l'importanza di verificare <u>il rispetto dei tempi di versamento del fondo spese</u> anche ai fini della possibile responsabilità *ex* l. n. 89/2001.

*****

Il giudice
dispone

- 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 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 (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 fondo spese;
- deposita entro trenta giorni dalla comunicazione del conferimento di incarico una relazione preliminare dando conto delle suddette attività ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma diciassettesimo, c.p.c.;
- salvo diversa determinazione del G.E., individua il prezzo base d'asta 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 tre esperimenti di vendita all'anno;
- redige l'avviso di vendita *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;

- 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 <u>pubblicità</u> 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 <u>*virtual tour*</u> 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 <u>offerte</u> 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

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.

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 *e*x 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.

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