



Tribunale di Cremona
Esecuzioni immobiliari

Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c.

N. 62/2017 R.G.E.

dott. Claudia Calubini

Oggi 06/05/2022, innanzi al dott. Claudia Calubini, alle ore 12,35 sono comparsi: l'avv. ALBERTO BORSIERI per la procedente Intesa SanPaolo S.p.a. nonché l'avv. ROBERTA RUGGERI per [redacted], i quali si riportano alle osservazioni depositate.

E', altresì, presente il GEOM. BALESTRERI AMADIO, il quale, in replica a quanto sostenuto, rileva che:

- la perizia cui fare riferimento e redatta a sue mani è quella del 23.03.2022 e non quella del 16.03.2018, redatta con riguardo ad una parte dei beni oggi oggetto di esecuzione;

inoltre, con riguardo alle osservazioni dell'esecutato [redacted] rese dall' Avv. Roberta Ruggeri in data 20.04.2022, rileva che:

- ✓ la stima di € . 418.716,95 costituisce la somma dei valori del piede A di € 151.100,93 e del piede B di € 267.616,02 e non può, senza prova contraria, essere definita "decisamente modesta e non in linea con i valori attuali di mercato" come sostenuto;
- ✓ l' attribuzione del valore di € 633.000,00 resa dal perito di parte [redacted] è soggettiva, non provata e non basata su elementi oggettivi riscontrati sulla piazza oltre ad essere caratterizzata da imprecisioni ed errori;
- ✓ la descrizione dei cespiti non corrisponde al vero, in effetti non si tratta di "due unità immobiliari in buono stato di conservazione, di notevoli dimensioni poste su due piani, con ampio spazio circostante, grande porticato e piscina interrata" ma, come meglio descrive la perizia di stima 23.03.2022, i cespiti sono costituiti da quattro unità

immobiliari con aree esterne di pertinenza esclusiva, tutte di differenti dimensioni, dotate di un parcheggio e di una viabilità comuni: pertanto l'asserzione non basta per comprendere l'iniquità valutativa in quanto basata su presupposti errati;

- ✓ è soggettiva, generica, non provata e non corrispondente al vero, l'affermazione riguardante l'andamento prima al ribasso ed attualmente al rialzo dei valori immobiliari sulla piazza della località Luignano frazione del comune di Sesto ed Uniti (Cr), in quanto non esistono elementi comparabili pubblici nel biennio 2019/2021 per mancanza, nel periodo, di atti traslativi a titolo oneroso del diritto di piena proprietà di quota intera;
- ✓ non sono stati utilizzati i valori OMI per l'attività estimativa dell'esperto, come facilmente si può rilevare con la semplice lettura della perizia di stima 23.03.2022. oppure meglio comprendendo il capitolo g. –determinazione valore attuale del compendio pignorato nel quale si svolge, prova ed elabora dettagliatamente, la stima con metodo comparativo (basato su atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà, aventi analoghe caratteristiche e destinazioni, tratti dal servizio dell'Agenzia Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati nelle equivalenti e contermini piazze di Castelnuovo del Zappa di Castelverde (Cr) ed Ossolato di Paderno Ponchielli (Cr);
- ✓ non ritiene di poter stimare i cespiti dell'esecutato tenendo conto delle considerazioni svolte sia dall'Avv. Roberta Ruggeri che del consulente di parte a causa della loro infondatezza e non corrispondenza al vero, come si può dedurre dalle presenti trattazioni del sottoscritto esperto e dall'elaborato di perizia di stima 23.03.2022;
- ✓ condivide l'asserzione del legale dell'esecutato afferente l'opportunità di vendita del compendio in n. 2 lotti separati, come già anticipato dal sottoscritto esperto nel capitolo c. – formazione lotti- della perizia di stima 23.03.2022, nel corpo della quale meglio descrive, identifica formalmente, stima separatamente ed acclara ogni altra caratteristica dei diritti reali.

Con riguardo alle osservazioni alla “relazione tecnica di stima analitica immobiliare” data in Pizzighettone, li 23 marzo 2022 allegata alle osservazioni del convenuto-resistente rese dall'Avv. Roberta Ruggeri in data 20.04.2022, rileva che:

- ✓ la stima è analitica esclusivamente nel titolo mentre, di converso, nello svolgimento, rappresenta un giudizio di stima (per tanto, soggettivo e privo di elementi di prova a sostegno), come qualificato dagli art. 48 comma c) e 58 comma a) della legge 2 marzo 1949 n. 144 e s.m.i., in quanto esprime il semplice parere sul valore del bene; oltre tutto basata su elementi identificativi errati, caratteristiche dimensionali non corrispondenti al vero, con l' omissione delle minusvalenze derivanti dalle diverse violazioni edilizie che caratterizzano il compendio pignorato e dall' uso comune fra i lotti A e B di ampie aree e manufatti esterni;
- ✓ gli identificativi catastali non corrispondono all' attualità rappresentata nei capitoli d. ed e. e provati con gli allegati (all. 9) e (all. 10);
- ✓ le superfici utilizzate per il giudizio di stima non corrispondono al vero di ognuna delle otto porzioni analizzate, come si deduce dal raffronto con i dati rilevati ed utilizzati nella perizia 23.03.2022 nel capitolo g.;
- ✓ le superfici ed i valori attribuiti non sono aggregati come in perizia 23.03.2022 e, per tanto, non considerano la valutazione derivante dalla suddivisione nei lotti A e B;
- ✓ nella valutazione delle aree scoperte non suddivide le aree attribuite esclusive ai lotti A e B dalle aree e manufatti attribuiti pro quota indivisa di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei due lotti e di uso comune tra gli stessi;
- ✓ non tiene conto delle diverse violazioni edilizie, dei costi e della cronologia per la loro sanatoria come precisa la perizia 23.03.2022 nei capitoli i. e p.;
- ✓ non tiene conto delle servitù costituenti anche per destinazione, precisate nella perizia 23.03.2022 nei capitoli d. ed e.;
- ✓ i criteri di stima sui quali si baserebbe la relazione del tecnico di parte convenuta resistente, appaiono esclusivamente enunciati ma, di converso, non sviluppati né provati oltre che, in parte, errati ed omessi come sopra

Ribadisce, dunque, per tutte le ragioni svolte nei presenti chiarimenti ed osservazioni, il contenuto del proprio elaborato peritale, ritenendolo conforme al mandato ricevuto dal Sig. Giudice

L'avv. Ruggeri contesta il contenuto delle repliche del CTU in quanto gli immobili sono costituiti da due complessi principali (abitazione principale ed abitazione secondaria, piano terra e piano primo; da un magazzino; da un deposito, da ampio porticato e da rustici) e le abitazioni principali sono state valutate fra i 700 e gli 800 euro, che rappresenta l'attuale valore di mercato degli immobili in zona come da transazioni dell'ultimo semestre. In ogni caso i valori per le realizzazioni degli abusi rilevate dal CTU ammontano ad euro 8.664,00= e, quindi, insiste a che l'immobile venga posto in vendita ad un prezzo non inferiore ad euro 600.000,00= per entrambi i lotti.

Il Geom. Balestreri rileva, per precisione, che il complesso delle sanatorie in realtà ammonta ad oltre euro 10.000,00= e che la cifra al metro quadro indicata non è supportata da documentazione alcuna mentre in perizia sono stati identificati in modo compiuto gli atti di compravendita utilizzati per i comparabili.

L'avv. Borsieri esibisce assegno circolare intestato alla procedura e portante il fondo spese disposto dal G.E. e chiede la vendita del compendio pignorato, con applicazione dell'art. 41 TUB. e si rimette sul resto.

Il G.E.,

- rilevato che le repliche del perito estimatore siano puntuali, specifiche e trovino rispondenza nella documentazione allegata alla perizia od, in ogni caso, siano stati forniti gli identificativi degli atti cui essa fa riferimento per la verifica di quanto affermato mentre, per quanto rispettabile, ciò non pare accompagnare la valutazione del tecnico incaricato dal debitore;
- osservato in ogni caso che il prezzo di un bene non è dato tanto dalla perizia di stima del medesimo quanto dal mercato, come più volte riscontrato in ambito di esecuzione immobiliare, e che l'eventuale vendita ad un prezzo più basso rispetto a quello ritenuto congruo dal debitore non si trasforma automaticamente in un pregiudizio per il medesimo, data la possibilità di rilanci in sede di offerte,

vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata dal creditore procedente;

visto il tempestivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c.;

visti gli avvisi *ex* art. 498 cpc regolarmente notificati ai creditori iscritti ed agli eventuali sequestranti *ex* art. 158 disp. att. c.p.c., o comunque verificato che costoro sono intervenuti;

visti gli avvisi *ex art. 599 c.p.c.* regolarmente notificati ai comproprietari a cura del creditore pignorante e dal medesimo telematicamente depositati;

ritenuta probabile la vendita della quota indivisa di spettanza del debitore;

vista la notifica del decreto di fissazione di udienza *ex art. 569 c.p.c.*,

visto l'assegno circolare recante il fondo spese procurato dal creditore precedente secondo l'ordinanza di fissazione dell'odierna udienza *ex art. 569 c.p.c.* ed esibito all'odierna udienza,

letta la relazione di stima dell'esperto;

DISPONE LA VENDITA

dei beni pignorati, come meglio descritti nella perizia di stima, con la eventuale suddivisione in lotti in essa perizia operata;

inoltre, atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., come da ultimo modificato con d. l. 3 maggio 2016 n. 59, recante *“Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali”* il giudice, con l'ordinanza di vendita, *“stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità **telematica sincrona mista** alle condizioni riportate nella presente ordinanza;

*** * ***

nel caso si proceda per un credito fondiario:

FISSA

termine di centoventi giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione entro il quale l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993 dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte

del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 t.u.b. e 51 l.f., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al professionista delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili;

* * *

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. BERNARDINI ELENA;

al quale va consegnato l'assegno circolare recante il fondo spese entro 7 giorni dalla pronuncia in udienza della presente ordinanza, avvertendo che, in caso di mancata e ingiustificata consegna, la procedura sarà dichiarata estinta con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento (cfr. *Cass. 26373 del 2008* e *Cass. 1064 del 2005*);

invita il delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omessa consegna del fondo spese nel termine indicato.

Contenuto della delega.

Il delegato provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. e segue le linee guida presenti sul sito *Internet* del Tribunale, sotto la voce Modulistica > Sezione immobiliare.

Il professionista delegato, ricevuto il fondo spese, provvede ad iscrivere la procedura in Fallco esecuzioni e poi versa il fondo spese su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura nel caso in cui il Custode, nelle more, non ne abbia già aperto altro; in tale ultimo caso è invece sin d'ora abilitato a subentrarvi, con facoltà di chiuderlo ed aprirne altro, ritenuto maggiormente funzionale e vantaggioso.

In caso di prossimo esaurimento del fondo spese, il delegato provvede a richiedere in tempo utile - onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita - integrazione al creditore fondiario o al precedente, nei limiti di euro 2.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento. In caso di inottemperanza rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di estinzione.

Il professionista delegato restituisce il fascicolo quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo *ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.*, con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la cit. norma. Ciò deve comunque ritenersi ricorrere allorquando possa escludersi che il ricavato della vendita possa coprire le spese della procedura.

Il professionista delegato è autorizzato al pagamento di quanto liquidato all'esperto dal giudice dell'esecuzione, secondo quanto meglio indicato nel provvedimento di liquidazione.

Nell'avviso di vendita, il professionista delegato inserisce l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

Il delegato, prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, deve procedere alle opportune verifiche al fine di accertare che, *medio tempore*, il bene non sia stato attinto da misure cautelari di natura penale ed, in caso di esito positivo, deve indicarle espressamente nell'avviso di vendita.

Nell'avviso dovrà, inoltre, essere evidenziato anche che:

- il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta;
- l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta;
- ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare;
- per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Il delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, agli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Nei successivi tentativi di vendita, il professionista delegato pratica un ulteriore ribasso sul prezzo base ai sensi dell'art. 591 c.p.c. nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei creditori entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione *ex art. 591-ter c.p.c.*

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna *ex art. 177 disp att. c.p.c.*

Il primo esperimento di vendita deve tenersi entro quattro mesi dal versamento del fondo spese; gli esperimenti di vendita successivi devono tenersi a distanza di non più di tre mesi l'uno dall'altro.

Il professionista delegato è tenuto ad evitare qualsiasi ritardo o inerzia nella conduzione della procedura delegata.

Al professionista delegato si richiede di espletare compiutamente, in media, almeno tre procedure di vendita senza incanto nell'arco di un anno dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato è comunque tenuto a garantire l'espletamento di almeno sei procedure di vendita senza incanto nell'arco di due anni dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Ove il professionista delegato, all'atto nella nomina, non si ritenga in grado di assicurare questo *standard*, è tenuto a farne immediata comunicazione, rinunciando all'incarico.

Il mancato rispetto di questo *standard* costituisce causa di revoca della delega *ex art. 179 ter, comma 3 disp.att. c.p.c.*

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* del d.l. n. 179/2012, così come modificato dal comma 2 dell'art. 4 del d.l. n. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 30

giugno 2016, n. 119, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 *quater* della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d. l. 30 dicembre 2019, n. 162, il delegato alla vendita deve inserire nell'avviso di vendita l'avvertenza all'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, cit. art., volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il delegato viene altresì autorizzato alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura all'esito dell'esecuzione del progetto di distribuzione.

Modalità della pubblicità.

Il professionista delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";
- 3) pubblicazione sui siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it;
- 4) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, 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'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 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 (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata da questo tribunale il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società ASTAlegale.net ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto *ex art.* 18 *bis*, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati, deve avvenire nel seguente modo: ASTAlegale.net fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese; solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti *ex art.* 490, comma 2, c.p.c.. Qualora il fondo spese risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di integrazione direttamente al creditore fondiario (od a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) od al creditore procedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

Il professionista delegato è e rimane responsabile della procedura di pubblicazione e, quindi, anche di eventuali violazioni della legge sulla privacy.

Luogo di presentazione delle offerte analogiche

Le offerte analogiche devono essere presentate presso lo studio (domicilio professionale) del professionista delegato. Se trattasi di notaio, anche presso gli uffici dell'ANPEC in Cremona.

Gestore della vendita telematica

Visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

il professionista delegato alla vendita deve scegliere un gestore della vendita telematica tra quei soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dagli artt. 9 ss. del cit. d. m. 32/2015.

Luogo dell'esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti, eventuale incanto.

Il professionista delegato deve dare avviso ai creditori del luogo, data e ora in cui si terrà la vendita.

Termine delle operazioni ed adempimenti finali

Esaurite le operazioni di vendita, anche in relazione a ciascun lotto, il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione *ex art. 591 bis*, n. 12, c.p.c. e lo deposita telematicamente in cancelleria, unitamente all'indicazione dell'udienza fissata per l'approvazione del piano, che terrà innanzi a sé, ai sensi degli artt. 596 ss. c.p.c., con conseguente ordine di pagamento delle quote *ex art. 598* c.p.c. in caso di approvazione o accordo. Altrimenti, il professionista delegato trasmette al giudice dell'esecuzione gli atti per la risoluzione delle controversie *ex art. 512* c.p.c.

Il professionista delegato deposita i verbali *ex art. 598* c.p.c. entro il giorno successivo in cancelleria.

Si invita il professionista delegato alla vendita a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene ed il prezzo ricavato dalla vendita, nonché l'eventuale estinzione della procedura esecutiva.

Si invita, infine, il professionista delegato a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Si dispone che i professionisti delegati depositino le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile.

Le operazioni delegate hanno termine con la vendita del bene o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non divenga antieconomica *ex art. 164 bis* disp. att. c.p.c..

FISSA

l'udienza del 14 APRILE 2023 ore 11,40 per nuova comparizione delle parti e verifica sull'andamento delle operazioni di vendita.

Chiuso alle ore 13,20.

Si comunichi a professionista delegato e custode.

Il giudice dell'esecuzione
GOP Avv. Claudia Calubini

