



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. 97/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto che il 20 marzo 2024 è scaduto il termine per il deposito delle note, lette le note depositate dal procedente, ritenuto di disporre la vendita sincrona dei beni immobili sotto indicati, mediante delega del compimento delle operazioni ad un Notaio;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Dr. G-S. Grasselli;

AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 4 luglio 2024 alle ore 15.10, con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita 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. La vendita è a corpo e non a

misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto UNICO il prezzo base è di euro 288.000,00 e l'offerta minima di euro 216.000,00;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia - piano terra - via Paterlini 1).

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

F) La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c., possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

I) Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà la società di seguito indicata:

- IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.,

tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento su libretto o c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso CREDEM – Ag. 9 – identificato col numero della procedura e con IBAN: IT06X0303212813010000902723 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell’udienza di vendita.

Ai sensi dell’art. 571/1 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura speciale.

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro: le complete generalità dell’offerente; l’indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare. L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Nell’offerta, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile, dovranno essere indicati l’IBAN e i dati identificativi dell’intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l’offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che: l’invio sia avvenuto richiedendo la

ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

J) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente

con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

- K) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) - oltre agli offerenti - le parti, i loro avvocati, i creditori e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.
- L) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
- M) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.
- N) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

deve essere depositata - presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno - via Paterlini 1) - la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

O) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato;

P) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

PUBBLICITÀ
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DISPONE

- che, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda, secondo il vigente standard dell'Ufficio per le vendite giudiziarie, alla pubblicità commerciale ex art. 490 c.p.c. (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità dei debitori, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- che, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., sia data pubblicazione sul sito Internet www.reggioemilia.astagiudiziaria.com del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario.
- Il gestore individuato per la vendita telematica procederà direttamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile e dell'articolo 161 quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;
- l'effettuazione della pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione - a carico del creditore procedente - pari ad € 100 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita;
- il gestore delle vendite individuato dovrà prelevare le somme necessarie dal libretto/conto corrente della procedura,
- il gestore delle vendite individuato è autorizzato al prelievo dal libretto/conto corrente - mandando la Cancelleria per l'emissione del mandato - e provvede a pagare il contributo mediante il sito www.pstgiustizia.it;

Si liquida a I.V.G., per la pubblicità per la gara sopra fissata, la somma prevista dallo standard vigente, autorizzando il prelievo dal libretto; si manda la Cancelleria per l'emissione del mandato. Il Giudice dell'Esecuzione autorizza i creditori ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL NOTAIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Notaio provveda:

1. a comunicare l'ordinanza di vendita al gestore della vendita telematica selezionato e a coordinarsi con esso per l'organizzazione della vendita e degli adempimenti delegati al gestore;
2. al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato 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;
3. al controllo dello stato di fatto e 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; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17 comma 1° ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 1985, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
4. a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
5. alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
6. al controllo delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);
7. all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata;

8. all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario o c/c intestato alla procedura; a richiesta del gestore della vendita telematica, il delegato dovrà attestare la regolarità delle offerte pervenute a mezzo PVP;
9. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
10. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando al termine l'aggiudicazione qualora ne ricorrano i presupposti;
11. a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;
12. a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);
13. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni 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, riferendone immediatamente a questo Giudice;
14. a disporre, emettendo mandati nominativi oppure a mezzo di bonifico bancario disposto direttamente dall'Associazione notarile per conto del delegato (con eventuali spese di restituzione a carico dell'offerente), la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione) e a dare avviso della predetta restituzione alla banca depositaria delle somme della procedura mediante tempestiva trasmissione (a mezzo fax o mail o p.e.c.) di copia semplice dell'estratto di questa ordinanza e del verbale dell'udienza di vendita;
15. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
16. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto;
17. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, la ricevuta bancaria del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incumbenti sull'aggiudicatario stesso;
18. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

19. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
20. a procedere all'assegnazione nei casi previsti dagli artt. 588 e ss. c.p.c.;
21. in caso di aggiudicazione per persona da nominare, a ricevere la dichiarazione scritta di nomina della persona per cui è stata fatta l'offerta ovvero a redigere processo verbale di ricezione della dichiarazione, che verrà sottoscritto dal dichiarante, nonchè la procura (se non già depositata antecedentemente all'aggiudicazione); a ricevere la dichiarazione di volere profittare dell'assegnazione ex art. 590-bis c.p.c.;
22. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;
23. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
24. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

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, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;
liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;

bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;

bozza dell'ordine di liberazione, qualora l'immobile sia abitato dall'esecutato ex art. 560/8 c.p.c.;

a notificare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale;

25. 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 ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 5 c.p.c.; sin da ora autorizza il notaio delegato al prelievo dal libretto di deposito o dal conto corrente, delle somme necessarie per adempiere a quanto sopra;

26. 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;

27. a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione e conservazione degli immobili pignorati;

28. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29. a depositare copia autentica del verbale nel fascicolo dell'esecuzione, con esonero dalla annotazione a repertorio e dalla conservazione nella propria Raccolta;

30. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, non ritenendosi di disporre l'incanto ex art. 576 c.p.c., a determinare, previa consultazione col

- custode, un diverso prezzo-base della vendita senza incanto in misura inferiore (sino ad un quarto);
31. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
 32. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore precedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;
 33. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suesesa delega;
 34. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);
 35. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
 36. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore precedente o a quello munito di titolo di versare, entro 30 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;
 37. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suesesa delega;
 38. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita.
 39. **Per le procedure instaurate fino al 28.2.23, ai sensi dell'art. 16 bis D.L. n. 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n. 221/2012, comma 9 sexies:** entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, il delegato deve depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. In esso, dovranno essere, altresì, riportati gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e con cadenza semestrale, sarà depositato un rapporto riepilogativo

periodico (con allegato estratto conto della procedura) delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali.

Per le procedure instaurate dopo il 28.2.23, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591bis c.p.c.: entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, 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 dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima. Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il Notaio delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

CUSTODIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti ed applicati gli artt. 559 e 560 c.p.c.,

DISPONE

che il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda a:

vigilare sull'operato del debitore e del nucleo familiare affinché conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, consentano gli accessi periodici del Custode giudiziario e lo svolgimento delle visite dei potenziali acquirenti, non concedano il cespite in godimento senza autorizzazione, svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali inadempienze e sul venir meno dei presupposti dell'occupazione, al fine di consentire l'emissione dell'ordine di liberazione;

verificare che il debitore adempia all'obbligo di rendicontazione ex art. 593 c.p.c., segnalando eventuali inadempienze al G.E.;

svolgere relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;

realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);

fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della relazione del custode e della perizia di stima;

organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

effettuare rendicontazione trimestrale e finale in ordine allo stato dell'immobile e all'operato degli occupanti: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

a notificare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché gli provveda a redigere la sua nota spese finale.

Il compenso del custode giudiziario sarà liquidato secondo il disposto del decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso l'Associazione Notarile, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

LIBERAZIONE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che la conduttrice Lucia Vasapollo, con i suoi familiari, occupa l'appartamento identificato dall'esperto stimatore come "alloggio 2" in forza di locazione non trascritta nei RR.II., sebbene di durata decennale, rinnovabile per ulteriori dieci anni, e avente canone non congruo ai sensi dell'art. 2923/2 c.c.;

sottolineato che il canone - in astratto relativo all'intero immobile - risulterebbe vile anche parametrato al solo alloggio abitato dalla conduttrice;

ritenuto che, per detti motivi, la locazione non sia opponibile al ceto creditorio;

NON AUTORIZZA L'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E ORDINA

al debitore esecutato, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili siti in Bagnolo in Piano, Via Pioppa n. 9/1, limitatamente all'"alloggio 2", di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI REGGIO EMILIA.

DISPONE

che il Custode Giudiziario ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI REGGIO EMILIA:

- provveda all'attuazione di questo ordine di liberazione conseguendo la disponibilità del cespite nei 30 giorni successivi all'udienza di vendita fissata innanzi al Notaio delegato;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- qualora l'immobile sia occupato dal debitore, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- qualora l'immobile sia occupato da terzi, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione; proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi

sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

- stabilisca il Custode il numero e le date degli accessi finalizzati al rilascio entro il termine suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile;
- il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;
- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda l'Istituto Vendite Giudiziarie a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492, comma 2, c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.*; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda l'Istituto di Vendite Giudiziarie – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di

celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

ai sensi degli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al Custode Giudiziario ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

In particolare:

- il Custode Giudiziario I.V.G. provvederà a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato o Polizia Municipale, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;
- solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;
- gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

FISSA

termine di giorni 45 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica di questa ordinanza agli eventuali creditori iscritti non comparsi all'odierna udienza

LIQUIDA

di seguito il compenso dello stimatore

DISPONE

che la Cancelleria trasmetta immediatamente il fascicolo al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile al fine di consentire lo svolgimento delle attività delegate.

RE, 2 aprile 2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Camilla Sommariva


Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. 97/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- vista la nota spese depositata dall'esperto stimatore;
- verificati la completezza e il pregio delle prestazioni fornite, nonché la complessità dell'incarico
- accertate le spese necessarie;
- visti gli artt. 161 comma 3 disp. att. c.p.c., 49 ss. T.U. Spese di Giustizia, 4 L. 319/1980 e il D.M. 30/5/2002

LIQUIDA

all'Ing. Fiorenza Pierli l'acconto di:

- € 1.940,00 per compensi (ex artt. 12 D.M. 30/5/2002)
 - € 1.097,00 per compensi (ex artt. 13 D.M. 30/5/2002 al 50%)
 - € 216,29 per spese non imponibili
 - € 34,00 per spese imponibili
- oltre I.V.A. ed oneri previdenziali

PONENDO

la spesa a carico del creditore procedente (al quale dovrà essere intestata la fattura dello stimatore).

Provvedimento il 02/04/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Camilla Sommariva