Tribunale di Cremona

Esecuzioni immobiliari

Verbale di udienza *ex* art. 569 cpc

RGE 92/2021

Oggi 19.9.2022 alle ore 10,00 innanzi al GOP avv. Giorgio Trotta, sono comparsi:

per il creditore procedente [redacted] la quale dato atto di avere provveduto alla sanatoria della continuità delle trascrizioni come da decreto 30.3.2022, esibisce originale dell'assegno circolare di € 4.500,00 intestato alla procedura a titolo di fondo spese ed insiste per la vendita del compendio pignorato; precisa che non si è provveduto alla sanatoria della continuità delle trascrizioni in morte del sig. [redacted] avendo quest'ultimo disposto per donazione nei confronti di [redacted];

per il creditore intervenuto [redacted], l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] si associa.

Il giudice dell'esecuzione,

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

visto il tempestivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 (2°) cpc;

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

visti gli avvisi *ex* art. 599 cpc 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 cpc,

visto l'assegno circolare recante il fondo spese procurato dal creditore procedente secondo l'ordinanza di fissazione dell'odierna udienza *ex* art. 569 cpc 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 (4°) cpc, 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 cpc 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 (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;

*** * ***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

visto l'art. 591 *bis* cpc;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. ROSSELLA RESTIVO alla 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* cpc 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 che lo stesso avrà cura di aprire, salvo che un conto corrente sia già stato aperto dal custode giudiziario, nel qual caso il professionista delegato vi subentrerà.

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 procedente, 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 le 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

ASTAlegale.net

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. cpc 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 cpc, 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* cpc.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 cpc).

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

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. cpc.

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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il mancato rispetto di questo *standard* costituisce causa di revoca della delega *ex* art. 179 *ter* (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 cpc, 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. cpc, 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.

Modalità della pubblicità.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 (1°) cpc, 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* cpc 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. cpc, 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. cpc, 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, cpc. 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, cpc e lo deposita

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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. cpc, con conseguente ordine di pagamento delle quote *ex* art. 598 cpc 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 cpc.

Il professionista delegato deposita i verbali *ex* art. 598 cpc 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. cpc.

FISSA

l'udienza del 18.9.2023 ore 12,30 per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita.

Si comunichi a professionista delegato e custode.

Il verbale è chiuso alle ore 10,30.

Il giudice dell'esecuzione
GOP avv. Giorgio Trotta

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009