

N. 2917/2017 R.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

Nella causa iscritta al n. 2917/2017 R.G. promossa da

[REDACTED]

ATTORE

e

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

CONVENUTI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Stefania Grasselli,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

esaminati atti e documenti di causa;

vista la sentenza del 20.02.2020 con cui è stata disposta la divisione e la vendita dei  
seguenti beni immobili accatastati al comune di Crema:

1. Catasto fabbricati in Comune di Crema fg. 28 part. 31 sub. 1, part. 32 e part. 34 sub. 2 (graffate) cat. A/4 zona censuaria 1 classe 3 consistenza vani 8 rendita euro 347,06;
2. Catasto fabbricati in Comune di Crema fg. 28 part. 40 sub. 1, cat. C/6 zona censuaria 1 classe 2 consistenza mq. 24 rendita 76,85;
3. • Catasto fabbricati in Comune di Crema fg. 28 part. 40 sub. 2, cat. C/6 zona

ASTALEGALE.NET

- censuaria 1 classe 2 consistenza mq. 6 rendita 19,21;
4. • Catasto terreni Comune di Crema fg. 28 part. 49 classe 1 redd. Dom. 3,64 are 4.40;
  5. • Catasto fabbricati in Comune di Crema fg. 28 part. 31 sub. 2, part. 33 e part. 34 sub. 1 (graffate) cat. C/1 zona censuaria 1 classe 2 consistenza mq 68;

rilevato che, come previsto dalla Circolare sul portale delle vendite pubbliche e sulle vendite telematiche del 12/4/2018 pubblicata presso l'albo e la pagina web del tribunale di Cremona:

- per quanto riguarda la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) degli avvisi di vendita, di cui all'art. 490 c.p.c., così come modificato dal decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2015, n. 132, essa riguarda tutte le vendite disposte dal giudice o dal professionista delegato, quindi trova applicazione per tutti gli avvisi di vendita che devono essere pubblicati dal 20 febbraio 2018 in poi, con obbligo del delegato *ex lege* di procedere secondo la nuova normativa, a prescindere da un provvedimento *ad hoc* da parte del giudice dell'esecuzione;

- per quanto riguarda invece lo svolgimento della vendita con modalità telematiche, in forza dell'art. 569, comma 4, c.p.c., così come modificato con d. l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, esso è obbligatorio per le procedure esecutive delegate dal 10 aprile 2018; quanto, invece, alle procedure esecutive in cui le vendite sono state già delegate antecedentemente a tale data, come nel caso di specie, sarà necessario procedere ad un richiamo calendarizzato delle singole procedure da parte dei gg. ee. assegnatari, affinché questi possano valutare il *modus procedendi* da adottare, a seconda delle specificità della singola procedura, pertanto, i delegati dovranno attendere tale verifica da parte del g.e.;

ritenuto di potersi procedere alla delega alla vendita nelle modalità di seguito indicate;

### **DOSPONE 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;

\* \* \*

visto l’art. 591 *bis* c.p.c.;

### DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita a

**avv. GIUSEPPE MORETTI;**

al quale va consegnato, qualora l’adempimento non sia già stato effettuato. 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 Falco esecuzioni e poi versa il fondo spese su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura.

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 od 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 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 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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, gli 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 precedente 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 precedente 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.*

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 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 c.p.c., con le seguenti modalità:

1) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://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](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://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 precedente 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 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 precedente, 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, si dispone che il professionista delegato depositi le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile, in caso di avvenuta vendita, o le note di trascrizione dell'ordinanza di assegnazione in caso di assegnazione dei lotti.

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 antieconomico *ex art. 164 bis* disp. att. c.p.c..

Esaurite le operazioni di vendita anche in relazione a ciascun lotto, il difensore dell'attore, il professionista delegato, il perito e il custode eventualmente nominati nel giudizio di divisione depositano entro 30 giorni in cancelleria istanza di liquidazione dei compensi e delle spese; il professionista delegato forma autonomamente il progetto di distribuzione *ex art. 591 bis*, n. 12, c.p.c., nell'ambito del quale distinguerà, previa indicazione delle spese da porre in prededuzione in quanto indispensabili

all'espletamento del presente giudizio, come liquidate con provvedimento del giudice (ivi compresi onorari del procuratore di parte attrice, spese della CTU qui eventualmente svolta e onorari del delegato e del custode se nominato nel giudizio di divisione), la somma da attribuire ai comproprietari non eseguiti e quella spettante al debitore eseguito, che verrà poi, a seguito di approvazione del progetto, versata sul conto intestato alla procedura esecutiva, per essere poi distribuita fra i creditori a seguito della riassunzione della procedura esecutiva.

Il professionista delegato depositerà il progetto di distribuzione telematicamente in cancelleria.

Il Giudice con decreto fisserà l'udienza per l'approvazione del progetto, che terrà innanzi a sé e disporrà che il progetto di divisione ed il decreto di fissazione udienza siano comunicati alle parti costituite a cura della cancelleria e che siano notificati alle parti del giudizio ove non costituite e dichiarate contumaci a cura del creditore procedente.

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

Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte (cfr. art. 16 *bis*, comma 9, d. l. 179/2012 conv. in l. 221/2012 e circolare emessa da questo tribunale nel novembre 2015).

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.

**FISSA**

l'udienza del **18 febbraio 2021 ore 09.45** per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita.

### NOMINA

A custode, in luogo del debitore, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di CREMA.**

Il custode provvederà a conseguire la detenzione dell'immobile, nel quale comunque si intende allo stato autorizzato a rimanere il debitore con la sua famiglia e/o i comproprietari con le loro famiglie, ed a compiere, tra l'altro, le seguenti operazioni: a riscuotere eventuali frutti civili, da riversarsi nel conto corrente della procedura aperto dal professionista delegato; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, opportunità di disporre la liberazione nei confronti del debitore, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche, *ex art. 560 c.p.c.*; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile.

Si invita, infine, il custode 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 comunichi alle parti, al custode e al professionista delegato.

Cremona, 20/02/2020

Il giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Stefania Grasselli