Il Giudice dell'Esecuzione

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
ritenuto che non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura disporre la vendita con modalità telematica; ritenuto di dover fissare come prezzo base quello indicato in perizia di stima considerando l'opponibilità del contratto di locazione, arrotondandone i valori

DISPONE

la vendita **con modalità sincrona mista a norma dell'art. 22 DM 32/15** del compendio pignorato, quanto ai lotti: UNICO, meglio identificati nella relazione di stima depositata in data _____ a firma del perito ARCH. ROBERTA MIOTTO

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. AVVOCATO MARIA PIA BERGAMASCO con studio in ADRIA (RO) RIVIERA ROMA, 3

DETERMINA

in € 1.000,00 il fondo spese (il Custode è autorizzato all'immediato prelievo di €500,00 per le prime spese di procedura che dovranno poi essere oggetto di rendiconto), non comprensivo delle spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. **Si precisa che detto fondo non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c. e che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso con la conseguenza che non è dovuta fattura né sono da imputarsi IVA e CP. Il fondo spese verrà versato in un conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva e in difetto di pagamento potrà ritenersi abbandonata l'esecuzione da parte del creditore con determinazione della estinzione da parte del Giudice della esecuzione.**

Per la pubblicazione sul P.V.P. la normativa impone un contributo dell'importo di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita, da porsi provvisoriamente a carico del Creditore Procedente, il quale è tenuto al versamento anticipato sul conto corrente intestato alla Procedura di un fondo spese per l'adempimento di n. 3 esperimenti di vendita, oltre alle spese bancarie quantificate in € 1,50 per lotto. Tale contributo dovrà essere versato, a pena di estinzione della Procedura ex art. 631 bis c.p.c., entro 30 giorni successivi all'ordinanza ex art. 569 c.p.c.. In difetto il Delegato chiederà al G.E. di fissare l'udienza per l'estinzione entro i successivi 15 giorni.

Espletati con esito negativo i primi 3 tentativi di vendita dovrà essere costituito un nuovo fondo spese per l'adempimento di n. 3 ulteriori esperimenti di vendita, con le medesime modalità e le medesime conseguenze in caso di omissione.

Quando vi è l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito.

Il contributo è previsto ai sensi del Part. 18 bis (inserito dall'art. 15, comma 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132) del DPR 30 maggio 2002, n. 15 (Testo unico in materia di spese di giustizia).

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il delegato provveda comunque a rimettere il fascicolo al Giudice affinché decida sul da farsi

che il DELEGATO

fissi il tentativo di asta decorsi almeno 90 giorni e non oltre i 180 giorni dalla data odierna

per la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c dei seguenti beni:

LOTTO 1: ABITAZIONE in ARIANO POLESINE (RO)

Prezzo base: euro € 52.919,00 (50.000) Rilancio minimo € 1.000,00 :

LOTTO 2: _____ in _____

Prezzo base: euro _____ Rilancio minimo _____:

LOTTO 3: _____ in _____

Prezzo base: euro _____ Rilancio minimo _____:

LOTTO 4: _____ in _____

Prezzo base: euro _____ Rilancio minimo _____:

LOTTO 5: _____ in _____

Prezzo base: euro _____ Rilancio minimo _____.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

a)valore immobili inferiore a € 50.000,00: € 500,00
b) valore immobili inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00
c) valore immobili inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00
d) valore immobili superiore a € 200.000,00: € 5.000,00

Sono valide le offerte inferiori sino ad un massimo del 25% del prezzo base.

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c. e 569 c.p.c.;

che il delegato notifichi la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. (e 569 c.p.c.) **non costituiti,** almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;

che il Professionista accompagni di persona, o a mezzo di un suo Delegato ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura.

Che il Custode organizzi le visite nei termini di legge, prenotate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga a contatto o identificato dagli altri.

che il Delegato provveda ad individuare il gestore della vendita telematica nell'ambito dei soggetti iscritti nel registro dei gestori di cui all'art. 3 DM 32/15, autorizzandolo ad avvalersi del soggetto da questi scelto preposto al caricamento dei dati sul PVP purché senza onere alcuno a carico della procedura e dell'aggiudicatario;

A) per le offerte presentate in maniera analogica:

che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista;
che l'esame delle offerte venga compiuto nel luogo individuato dal Professionista;
che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione sia versata su conto corrente, intestato alla Procedura esecutiva, presso l'Istituto di Credito individuato dal Delegato;
su tale conto corrente siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento,
B) per le offerte telematiche, invece, valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/2015 (con l'avvertenza che saranno considerate valide SOLO le offerte per le quali, al momento di apertura della gara la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico);
il Professionista Delegato è autorizzato ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto;

che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso, del professionista delegato per la vendita di beni immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7, DM 227/15);
che l'aggiudicatario dovrà, quindi, inoltre versare la parte di compenso del delegato posta a suo carico dalla legge, provvedendo a saldare l'avviso di parcella emesso dallo stesso delegato;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi nuova vendita stabilendo con ribasso d3el prezzo fino al 20%.

ANTIECONOMICITA' DELLA VENDITA: in ogni caso quando siano stati celebrati tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore inferiore o uguale a 20.000,00 il delegato NON fisserà ulteriori tentativi di vendita e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in asta a un valore uguale o inferiore a € 20.000,00.

Nel caso in cui il bene abbia un valore prossimo o inferiore ad € 20.000,00 fin dalla stima effettuata si procederà con un tentativo di vendita rimettendo gli atti al GE successivamente al superamento della predetta soglia.

Su istanza del delegato – all'esito favorevole o infruttuoso, ex art. 164 bis, dell'asta Il GE comunicherà ai delegati date per le discussioni dei progetti di distribuzione ovvero di estinzione.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso ne prenderanno atto le parti e il debitore costituito attraverso l'accesso al fascicolo telematico. Dovrà invece effettuare il Delegato le notifiche ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non costituiti.

Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita che dovrà rispettare, per le offerte telematiche, le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Atteso che al debitore non costituito le notifiche devono essere effettuate presso la cancelleria il delegato assolve tale obbligo attraverso il deposito dell'ordinanza di vendita.

Il professionista delegato avrà cura di depositare tempestivamente i verbali degli esperimenti di vendita e di aggiudicazione, **redatti in conformità a quanto disposto dagli artt. 23 e ss. del DM 32/15.** In tale ultima ipotesi provvederà ad allegare le offerte d'acquisto o le domande di partecipazione, che dovranno essere in regola con l'imposta di bollo e ogni altro tributo.

Il Professionista Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate sempre in conformità agli artt. 23 e ss. del DM 32/15, anche in ipotesi di ricezione di offerte esclusivamente analogiche.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

quanto alla **vendita senza incanto**:

- che le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato - previo appuntamento - **entro 3 giorni prima della data fissata per la vendita. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedura esecutiva. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il Delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido; il nome del Professionista Delegato e del Giudice dell'esecuzione; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;**
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120** giorni dalla **aggiudicazione o 40 giorni per la quota del mutuo ipotecario fondiario,**
- il giudice, su istanza dell'offerente, solo nell'ipotesi di giustificati motivi può disporre il versamento rateale del prezzo entro un termine non superiore a 12 mesi,
- che l'offerta analogica dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento; **l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;**
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita fino ad 1/4 dello stesso - quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base - questa circostanza permetterà tuttavia al Giudice (o al delegato) di valutare la bontà dell'offerta nonché decidere in merito all'istanze di assegnazione eventualmente depositate;
  - in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica,
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi,
- che all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese,

- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (accedendo almeno 30 minuti prima per la registrazione) **ovvero a parteciparvi con modalità telematiche,** altrimenti in caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara,
- **per le offerte presentate in via telematica valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15; l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/15 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 12.00 del terzo giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;**
- **la vendita telematica dovrà essere predisposta con modalità SINCRONA MISTA di cui al DM 32/15 ovvero modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al Professionista Delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto possa essere presentata per via telematica, a norma dell'art. 12 e 13 del DM 32/15, o in modalità tradizionale mediante deposito presso lo studio del professionista. In tale contesto coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità tradizionale parteciperanno comparendo innanzi al Professionista Delegato,**
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **120** giorni dalla aggiudicazione o **40 giorni per la quota del mutuo ipotecario fondiario.** In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate,
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta pubblicato sul sito www.asteannunci.it,
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione,
- **che l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia),**
- **che ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 40 giorni, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato). L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo,**
- **che il pagamento diretto in favore dell'Istituto di Credito Fondiario presuppone la previa indicazione da parte del medesimo – da effettuarsi entro 15 giorni dalla richiesta formulata in proposito dal delegato alla vendita –dell'esatto ammontare del proprio credito, da compiere mediante deposito di idoneo atto scritto a mani del delegato alla vendita altresì contenente l'indicazione delle specifiche coordinate di versamento del dovuto,**
- **che in ipotesi di mancata ottemperanza a quanto sopra previsto – non potendo operare il disposto del già menzionato art. 41 del D. Lgs. 1.10.93 n. 385 – l'aggiudicatario provvederà a versare la somma sul conto corrente intestato alla procedura,**
- **Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nostra di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura;**
- **in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 15% a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il**

versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore;

- che il pagamento del residuo prezzo **(e delle spese a carico dell'aggiudicatario)** dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato sul conto corrente aperto dal Delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento,
- che l'aggiudicatario dovrà **versare entro tale data** anche le competenze del delegato a suo carico così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione e sulla base dell'avviso di parcella emesso dal delegato il quale emetterà all'atto del pagamento la parcella intestata all'aggiudicatario,
- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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,
- che il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica,
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante,
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, VII d.m. 227/2015

PUBBLICITA' LEGALE

Si prevedono i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione a cura del Professionista Delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.
2. Pubblicazione dell'estratto della presente ordinanza, per una sola volta, a cura della Società Edicom Finance srl, Via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, mail: info.rovigo@edicomsrl.it il mercoledì sul quotidiano Il Gazzettino edizione Nazionale nell'inserto legale, la domenica successiva su Il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, ovvero nella cronaca di Padova ove necessario, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino, edizione locale domenicale. L'estratto dovrà essere, inoltre, pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.
3. Pubblicazione dell'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, foto e planimetrie, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.corteappello.venezia.it
4. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, delle foto e planimetrie anche sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal Gestionale Aste (es. Casa.it; Idealista.com; Bakeca.it; e-bay annunci; Secondamano.it; Subito.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

La vendita presso il Tribunale **NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE E LA PARTE DI COMPENSO DEL DELEGATO posto a suo carico**

dalla legge per il trasferimento della proprietà: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura. **Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il Custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.**

Il custode o il professionista delegato per la vendita, dovranno conservare agli atti la prova dell'avvenuta pubblicazione; tali documenti verranno depositati presso la Cancelleria alla chiusura della Procedura. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice, del numero della esecuzione; dovrà altresì contenere la indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e la indicazione, quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet sui cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi nella pubblicità cartacea i dati catastali e i confini del bene.

DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita AVVOCATO MARIA PIA BERGAMASCO

e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a richiedere il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere tuttavia già stato indicato in sede di domanda di partecipazione all'asta) e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare al decreto di trasferimento nell'ipotesi di sussistenza dei requisiti per la richiesta. La necessità di eseguire il saldo prezzo con contestuale erogazione di mutuo dovrà essere immediatamente segnalata al delegato in sede di aggiudicazione per la necessità di predisporre tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, o con mezzi analoghi, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del libretto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il Professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché a predisporre apposito verbale di avvenuto saldo del prezzo; quindi, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento - **entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo -** e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- A seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (la relazione del perito ove necessaria e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. **All'esito il Professionista Delegato provvederà alla redazione di nota di trascrizione nonché alla richiesta della trascrizione medesima presso la competente conservatoria. La nota in originale dovrà quindi essere depositata in cancelleria per l'attestazione di decorrenza del termine di cui all'art 617 cpc. Il delegato invierà altresì copia autentica del decreto all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.**

- **Il Delegato rilascia copia autentica del decreto con attestazione di non proposta opposizione da parte del Cancelliere darà corso alla purgazione dell'immobile trasferito a termini dell'art 586 cpc .**
- Il Delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.
- Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

DELEGA

per la formazione di bozza del progetto di distribuzione AVVOCATO MARIA PIA BERGAMASCO
e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, rimetterà gli atti al Giudice affinché questi provveda alla fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione,
- Comunicherà quindi tale data a tutte le parti;
- Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro 40 gg dal deposito del decreto di trasferimento.
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto. Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione e provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
- Dieci giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.
- Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il medesimo sarà tenuto a restituirle previo ordine del Giudice reso in udienza ex art. 596 cpc.

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

Il Giudice dell'Esecuzione
DOTT. PIER FRANCESCO BAZZEGA