



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Verbale di udienza nella E.I. N. 23/17

promossa da:

BMPS dr. Pasolini M.

contro:

Oggi. 3/5/18

avanti al G.E. dott. A. Frandi

assistito dal sottoscritto, sono comparsi gli avvocati: Pasolini

x Cecol Proccol; Av. Frisotti x Av.

Protti e Lucchesi - per gli i comprometari.

Av. Pasolini chiede l'andata con appl. art. 11 T.O.B.

Av. Frisotti si rimette.

Il fe

di sapere secondo con benefici art.

art. 11 T.O.B. e la parte di 1/4 dello

immobile e del 50% del residuo

destinazione costituito da eccetto

corredo -



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminata la documentazione del presente procedimento esecutivo;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

ritenuto che il prezzo base di vendita debba essere determinato in misura pari alla stima di cui alla perizia in atti;

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

considerato che pur a seguito dell'entrata in vigore del sistema delle vendite forzate telematiche spetta comunque al Giudice dell'esecuzione stabilire le modalità della vendita;

ritenuta l'opportunità di disporre la vendita sincrona mista intesa come *"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 giudice o al referente della procedura"* ovvero sia al professionista delegato (cfr. art. 2, c. I, lett. g) del D.M. 26.2.2015, n. 32);

visti gli art. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

visti altresì l'art. 161 *ter* Disp. Att. C.p.c. ed il D.M. 26.2.2015, n. 32;

DISPONE

la vendita sincrona mista dell'immobile pignorato, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita sincrona mista del bene con delega al professionista ex art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista

alla sig. Mariela Heid

disponendo che lo stesso proceda all'individuazione del gestore della vendita nell'ambito dei gestori iscritti al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;
nomina il delegato anche custode;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

dispone che nel caso di mancato completamento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 c. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 750,00 quale anticipo sui compensi e fondo spese, disponendo che i creditori versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione,

si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

DISPONE

che il Professionista provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente la consultazione *on-line*, intestato alla presente specifica procedura esecutiva immobiliare con mandato ad operarvi al delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico da parte dei creditori l'acconto di euro 750,00 appena sopra indicato, da parte di eventuali offerenti la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica nonché da parte dell'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità e quelli relativi al gestore delle vendite telematiche, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che:

- la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione;
- se la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche non sarà effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai creditori il giudice dichiarerà con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (cfr. art. 631 *bis* c.p.c.).

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;

a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;

ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di conoscerne l'eventuale regime patrimoniale della famiglia (anche con riferimento alla l. 76 del 2016) ed in particolare di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la 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 (oggi sostituito dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001) e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

a redigere e pubblicare, entro novanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita sincrona mista, contenente le seguenti indicazioni:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita sincrona mista e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

d) indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode;

e) precisazione del numero di lotti;

f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

- g) modalità dell'offerta con separato riferimento alle modalità di presentazione delle offerte analogiche o telematiche secondo quanto prescritto in appresso;
- h) specificazione che il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e che per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;
- i) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- l) specificazione che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- m) indicazione che per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;
- n) precisazione che per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15);
- o) specificazione che la richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Nel predetto avviso dovrà essere altresì:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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;

- indicato 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; che, 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;

- specificato che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

2) Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra

indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) l'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4) all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5) Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015