R.G. Es. n. 264 /2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

Oggi 11/10/2017 sono comparsi:

Per il creditore procedente l'avv. [redacted] che insiste per la vendita

Il giudice dell'esecuzione

- vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;
- ritenuto che debba essere disposta la sostituzione del debitore nella funzione di custode ex art. 559 IV co. c.p.c. ovvero confermata la nomina del custode in sostituzione del debitore già effettuata in via anticipata;
- visto l'art.13 del D.L. 83/2015;
- valutato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ai sensi del comma secondo della norma indicata e quindi va disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c.;
- esaminata la documentazione in atti e sentite le parti;
- precisato che in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte dell'esperto stimatore **è stata già applicata** una **riduzione** in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;

- ritenuto di autorizzare la permanenza del debitore esecutato all'interno dell'immobile pignorato e di emettere sin da ora ai sensi dell'art. 560, comma 3°, l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, da eseguirsi a cura del Custode all'esito della vendita;
- rilevato che deve procedersi, ai sensi dell'art.591 *bis*c.p.c. alla vendita mediante **delega** ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi, sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi;

P.Q.M.

ORDINA la liberazione dell'immobile pignorato da eseguirsi a cura del Custode all'esito della vendita;

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita e quelle successive, come più avanti specificate, al DOTT.SSA DE RUBERTIS LETIZIA a conferma dell'indicazione già formulata in sede di fissazione della presente udienza.

DETERMINA il valore del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come già indicato dall'esperto stimatore anche con riferimento all'eventuale vendita per singoli lotti;

FISSA

in mesi 18 da oggi il termine finale per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga motivata da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.

In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione unitamente al progetto di distribuzione.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda a versare un fondo spese di € 1.000,00 sul conto intestato alla procedura esecutiva entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato;

DISPONE

che le spese necessarie per procedere alla pubblicità siano **direttamente corrisposte dal creditore procedente e/o dai creditori muniti di titolo che** abbiano interesse a far proseguire (ai quali verranno intestate le relative fatture) alla società indicata dal delegato per la gestione della pubblicità secondo quanto stabilito nella presente ordinanza.

In caso di **mancato versamento del fondo spese o di pagamento delle spese di pubblicità** nei termini concordati, previa segnalazione da parte del gestore della pubblicità, il professionista delegato ne informerà immediatamente il G.E., al quale rimetterà gli atti per i provvedimenti di sua competenza

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il giudice dell'esecuzione

dispone

che il professionista delegato provveda a:

1) in primo luogo verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, informando il G.E. nel caso in cui i beni risultino di proprietà solo o in parte di terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello pignorato, ovvero risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., ed acquisisca in copia gli atti relativi agli interventi effettuati nel corso della procedura;
2) estrarre, a propria cura e spese, copia di eventuale documentazione cartacea contenuta nel fascicolo di ufficio della presente procedura espropriativa che resterà depositato in originale presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna;
3) formare l'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. tenendo conto anche delle istruzioni di seguito impartite;
4) dare avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima e fissare i termini - non inferiori a 90 giorni e non superiori a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, procedendo a fissare nel giorno successivo alla scadenza di tale termine la convocazione delle parti per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti;
5) **l'avviso di vendita dovrà specificare:**

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare dell'art. 46 d.p.r. 380/2011). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 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: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato dal GE nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
- che non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a ¼ rispetto al prezzo base);
- **<u>che non sarà consentito il pagamento rateale</u>**;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- che le offerte di acquisto vanno presentate, presso la Segreteria delle Associazioni dei Professionisti Delegati sita all'interno del Tribunale (piano secondo, stanza n. 229), o presso la sede di ciascuna Associazione, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (ove tale giorno cadesse in giorno festivo o di sabato le offerte andranno depositate il giorno immediatamente precedente), precisando che ogni eventuale richiesta di informazione sull'immobile o sulla vendita dovrà essere rivolta al professionista delegato ovvero al custode e non alla predetta segreteria, deputata alla mera raccolta delle offerte;
- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto, in busta chiusa all'esterno della quale verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita;
- che l'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni;
- che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare;
- che l'offerta contenuta nella busta deve contenere:
    - la indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile mediante sottoscrizione di apposito modulo da

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ravenna ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di acquisto o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata;
- che all'udienza fissata il delegato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:
  - **in caso di offerta unica**:se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo-base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al

prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- **in caso di pluralità di offerte** il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta economicamente, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore economico, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte.

  1) Nel caso in cui venga svolta la gara, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di pagamento di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;

  2) In caso di pluralità di offerte di differente valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti.

  3) In caso di pluralità di offerte dello stesso valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta).

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

- Se il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza di vendita delegata (o come successivamente determinato dal delegato) e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore;
- che il rilancio minimo sia effettuato in misura non inferiore al 5% del prezzo indicato;
- nel caso di offerte presentate congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei co-offerenti, dovranno essere presenti tutti i conferenti o almeno uno di essi il quale munito di specifica procura per atto notarile a lui rilasciata da parte degli altri coofferenti, recante l'autorizzazione ad offrire anche per suo conto; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara.

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nel termine non prorogabile di 120, mentre la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento; ove intendesse avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.

6) curare la predisposizione delle forme di pubblicità sia legale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (compreso l'inserimento sul portale del Ministero della giustizia "portale delle vendite pubbliche" non appena emanati i regolamenti di attuazione), sia commerciale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione secondo quanto disposto nella parte finale della presente ordinanza; il delegato è autorizzato ad apportare direttamente le necessarie od opportune modifiche o correzioni all'Allegato A predisposto dall'esperto stimatore o a richiederle a quest'ultimo;
7) delibare le offerte di acquisto senza incanto, redigendo verbale delle relative operazioni con l'indicazione delle circostanze di luogo e di tempo in cui la

vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione dell'attività svolta, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

8) fissare all'aggiudicatario il termine di 120 per il versamento del prezzo che, **anche nell'ipotesi di credito fondiario, andrà corrisposto direttamente al delegato, con le modalità dallo stesso indicate**;

9) versare, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41 4° comma d.lgs. 385/1993, ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al giudice, nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

10) dare notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita ed informare tempestivamente il giudice nell'ipotesi di mancato versamento del prezzo;

11) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

12) informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, l'esperto stimatore al fine di consentire a quest'ultimo di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;

13) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);

14) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c.;

15) sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art.590 c.p.c.;

16) dare tempestivo avviso del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

17) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

18) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste da tale norma;

19) predisporre, effettuato il versamento del prezzo, la bozza del decreto di trasferimento trasmettendola senza indugio al giudice (formato pdf e formato word.zip);

20) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, dare comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento e provvedere all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento (anche se successive al pignoramento) pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

21) nel caso in cui il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

22) alla bozza di decreto di trasferimento dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985, l'attestazione di prestazione energetica o la dichiarazione di non necessità dell'APE, le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

23) trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione ;

24) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a

determinare il prezzo-base in misura inferiore fino ad un quarto, (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);

25) procedere a fissare una nuova vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

26) preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;

27) effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delegaavendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

28) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo fino a ¼ rispetto all'ultimo praticato;

29) procedere a fissare una nuova vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

30) preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;

31) effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare nell'avviso di vendita che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

32) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo ancora fino al limite di ¼ rispetto all'ultimo praticato;

33) procedere a fissare una quarta vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

34) preparare l'avviso della quarta vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;

35) effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

36) in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo fino al limite di ½ rispetto all'ultimo praticato;

37) procedere a fissare una quinta vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

38) preparare l'avviso della vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;

39) effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

40) rimettere gli atti a questo GE in caso di infruttuoso esperimento anche del quinto tentativo di vendita, al fine di verificare nel contraddittorio delle parti l'eventuale sussistenza dell'interesse alla prosecuzione o dell'eventuale infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

41) in ogni caso il professionista delegato è abilitato a fissare uno o più tentativi di vendita con incanto ai sensi dell'articolo 576 solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 e in tal caso provvederàalle connesse operazioni dell'incanto secondo le norme del c.p.ce all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581,nonchè sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584e alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591;provvedere a trasmettere il rapporto riepilogativo iniziale e i rapporti semestrali e finali come previsto dall'art. 9 sexiesd.l. 179/2002 conv. con la l. 221/2012, come modificato dal d.l. 132/2014, conv. l. 162/2014 e da ultimo dal

d.l. 59/2016 conv. l. 119/2016, con avvertimento che il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

42) una volta pronunciato il decreto di trasferimento, procedere con tempestività alla formazione del progetto di distribuzione. A tale fine, subito dopo l'aggiudicazione fisserà ai creditori un **termine non superiore a 30 giorni** (dalla scadenza di quello fissato per il versamento del prezzo) per depositare a mezzo p.c.t. le dichiarazioni di credito e le note spese, unitamente alla documentazione attestante le spese sostenute; scaduto il termine assegnato il delegato, previo invio di un sollecito ai creditori che non abbiano inviato la nota spese o la precisazione del credito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, provvederà a trasmettere per p.c.t. al GE la propria nota spesa e comunicazione dei crediti che troveranno verosimilmente capienza al fine di consentire al GE di procedere alla liquidazione, nonché segnalazione sulla necessità di liquidare il compenso definitivo all'esperto stimatore;

43) entro il termine massimo di 30 giorni dalla liquidazione, **procedere alla redazione del progetto di riparto** contenente la graduazione dei crediti e osservando le norme sulle cause di prelazione.

Tale progetto verrà inoltrato a tutti i creditori e al debitore trasmettendolo a mezzo p.e.c. (al debitore le comunicazioni andranno fatte in cancelleria o, in caso di elezione di domicilio, al domicilio eletto), con assegnazione di un termine massimo di 10 giorni per far pervenire eventuali osservazioni. Decorso il termine di 10 giorni dall'avvenuta comunicazione del progetto di riparto a tutte le parti, il professionista delegato **fisserà davanti a sè**nella medesima aula delle vendite presso il Tribunale di Ravenna la comparizione dei creditori e del debitore esecutato per essere sentiti, ai sensi dell'art. 596 c.p.c. dandone comunicazione al GE a mezzo pct . Ove il progetto venga approvato da tutti i creditori presenti o vengano risolte le eventuali contestazioni, il professionista delegato ne darà atto nel verbale e provvederà all'immediata trasmissione del piano di riparto e del verbale di audizione delle parti al G.E., il quale, **senza fissare ulteriore udienza**, lo dichiarerà esecutivo. **Ove insorgessero contestazioni non risolvibili dal delegato** sul riparto, il delegato provvederà all'immediata trasmissione del fascicolo al G.E. il quale fisserà davanti a sé l'udienza per la discussione.

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

La medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incombenti di cui all'art. 510 c.p.c., salva successiva trasmissione del fascicolo e del verbale al GE per la dichiarazione di esecutività del provvedimento di assegnazione, contenente il riparto relativo alle spese di procedura;

44) provvedere, una volta approvato il progetto di distribuzione, ai sensi dell'art.598 c.p.c., ai pagamenti e all'emissione dei relativi mandati, nonché alla successiva chiusura del c/c. e all'invio del rapporto riepilogativo finale di cui sopra;

45) in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del G.E.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura per i fini connessi alla stessa e a farsi sostituire da uno degli altri professionisti della costituita Associazione dei delegati di cui fa parte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione

dispone

il professionista delegato procederà adeffettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006, sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto, a cura di Edicom Finance, sull'edizione locale del Resto del Carlino; le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smartphoneGps Aste oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci;

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

secondamano.it); l'estratto dovrà essere pubblicato anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e sul relativo free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie, nonché attraverso il servizio di "Postal Target", il tutto secondo l'offerta economica di Edicom.

Tutti i suddetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911 - fax. 041 5351923, e–mail tribunale.ravenna@edicomsrl.it) su richiesta del delegato, il quale provvederà a trasmettere la documentazione necessaria almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione già epurata dai dati sensibili (i moduli di richiesta sono pubblicati sul sito www.asteannunci.it nella sezione servizi e l'invio dei documenti potrà avvenire anche a mezzo invio telematico FTP direttamente dal sito Internet www.asteannunci.it).

La fatturazione di tutti i servizi pubblicitari sarà effettuata direttamente da Edicom Finance al creditore che ha anticipato le somme e il delegato avrà cura di trasmettere unitamente alla richiesta di pubblicazione, anche i dati necessari per la fatturazione (ragione sociale, partita iva e codice fiscale del procedente, nome dell'esecutato, RGE della procedura, BIP e NDG ove richiesti dai creditori procedenti per il pagamento delle fatture). La pubblicità potrà essere altresì effettuata su altri siti internet del settore a scelta del creditore procedente (previa comunicazione al delegato) e/o a scelta del delegato medesimo, purchè in questi casi non vi sia aggravio di spese per la procedura.

Manda

la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato della presente ordinanza

.

Il Giudice dell'Esecuzione

Roberto Sereni Lucarelli

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

Firmato Da: SERENI LUCARELLI ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: bbb0b

E' copia conforme al suo originale

Ravenna, 25 OTT 2017

Il Funzionario Giudiziario
dott.ssa ONORINA DI [illegible]