

N. R.G. _____

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe;
- 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;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis, 2° comma, c.p.c.;
- rilevato che l'art. 569 c.p.c., nella sua attuale formulazione, dispone che il Giudice, con l'Ordinanza di vendita, stabilisca, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che la vendita avvenga con modalità telematiche;
- considerato che, nel caso specifico, sussistono ragioni che rendono opportuno escludere, nell'evidenziata ottica della sollecita vendita, ogni riferimento alla vendita con modalità telematiche, in quanto il ricorso alla stessa potrebbe incidere negativamente sul possibile realizzo della vendita forzata, non determinando alcun aumento dei possibili offerenti ma, anzi, rendendo plausibile una loro diminuzione;
- ritenuto in ogni caso di procedere alla vendita, e ritenuta la necessità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore:
Lotto Unico _____
al prezzo base d'asta di Euro:

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, e 591 bis c.p.c. il professionista _____, che vi provvederà presso il proprio studio professionale o presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie ed, in subordine e qualora vi siano particolari ragioni, presso la sede del Tribunale, sita in Sassari Via Roma n. 49.

Dispone che il Professionista Delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza ed il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al Giudice anche le incompatibilità sopravvenute, ossia che dovessero venire in rilievo nel corso della attività delegata. Al riguardo il Giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico;

FISSA

in 3 anni la durata dell'incarico per lo svolgimento della attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;

dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Giudice restituendogli il fascicolo.

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, 2° c., c.p.c., e che lo stesso effettui **almeno 3 esperimenti di vendita annui**;

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al delegato a mezzo pec;

RICONOSCE

in favore del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 313/1999 una somma di Euro 2.200,00, di cui:

- € 700,00 oltre accessori di legge, a titolo di acconto sugli onorari;
- € 1.500,00 a titolo di fondo spese,

disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il Professionista Delegato provvederà ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato a richiedere ai creditori autonomamente e senza la necessità di alcuna autorizzazione da parte del Giudice, una integrazione del fondo spese di € 1.500,00 in caso di esaurimento del fondo spese disposto nella presente Ordinanza;

DISPONE

che il Professionista Delegato utilizzi il predetto fondo spese per il pagamento degli adempimenti pubblicitari di sua spettanza e, precisamente:

- per il versamento del contributo previsto per le inserzioni sul Portale delle Vendite Pubbliche, che avverrà mediante il Portale delle Spese di Giustizia;
- per il pagamento delle fatture di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà essere effettuato in tempo congruo per consentire le pubblicazioni nei termini previsti nella presente Ordinanza;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato ad aprire immediatamente ed a gestire e a chiudere, ivi compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento, un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva (possibilmente con dicitura "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G.") e vincolato all'ordine del G.E., sul quale potranno operare il Delegato e la Cancelleria e che dovrà essere visualizzabile - esclusa la possibilità di effettuare operazioni - dal custode. Su detto conto confluiranno le cauzioni, i versamenti del saldo del prezzo e degli oneri fiscali, nonché tutti i proventi della messa a reddito degli immobili pignorati (canoni di locazione,

indennità di occupazione, proventi dell'amministrazione giudiziaria e quant'altro). Con riferimento alle procedure esecutive pendenti, nelle quali sia presente un libretto giudiziario, il custode I.V.G. provvederà ad estinguere il libretto con versamento del saldo sul conto corrente sopra indicato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il Professionista Delegato, verificata preliminarmente la regolarità della notifica della presente Ordinanza, provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché dalle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
3. alla verifica dell'adempimento degli incombeni ex artt. 498, 499, e 599 3° comma, c.p.c.;
4. al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione;
5. a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, **dandone pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti ed ai creditori iscritti non intervenuti**: il delegato è pregato nell'avviso di vendita di indicare in modo che risalti anche graficamente se l'immobile è libero ovvero occupato ed, in tal caso, se l'occupante possa vantare un titolo opponibile al futuro acquirente. Si raccomanda ai delegati di evidenziare adeguatamente nell'avviso di vendita, inoltre, sia il diritto oggetto dell'espropriazione, sia il valore di stima, sia il prezzo base, l'offerta minima consentita in termini assoluti e non percentuali, sia il rilancio minimo in caso di asta;
6. a fissare, quindi, un termine non inferiore a 45 giorni e non superiore a 60 giorni antecedenti la data di presentazione delle offerte per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati sia per la prima vendita, sia per le eventuali vendite successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
7. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per la apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte, e per la eventuale gara tra gli offerenti;

8. a curare l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa Ordinanza di vendita);
9. alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte, (e ad effettuare le attività prescritte dall'art. 571, ult.c., c.p.c.);
10. alla apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
11. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente Ordinanza;
12. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa Ordinanza;
13. alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o alla assegnazione, secondo le modalità dettagliatamente indicate *infra*;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, secondo le disposizioni che seguono;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp.att. c.p.c., ove, per effetto della 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, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal Delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
17. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
18. a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
19. a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, nonché gli estremi del conto della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
20. a comunicare altresì all'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve fornire al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci;
21. a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. ed agli artt. 176 e 177 disp.att. c.p.c., fissando, all'esito del provvedimento del Giudice, la nuova udienza, ed indicando come prezzo base quello cui si era giunti, eventualmente anche a seguito di gara, nella aggiudicazione revocata;

22. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;
23. a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario; nel caso in cui venga presentata istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 c.p.c., a sollecitare il G.E. affinché provveda sulla stessa;
24. **a disporre, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario,** (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), **che l'aggiudicatario versi direttamente al creditore fondiario il 60% del residuo prezzo;**
25. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
26. a predisporre, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, 4° c., c.p.c., nonché il versamento da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del Decreto di trasferimento redatta in conformità al modulo in uso presso il Tribunale (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio a questo Giudice per l'emissione.
27. Se il versamento del prezzo è 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 dovrà essere indicato tale atto.
28. In caso di vendita in un unico lotto di più immobili, il Professionista Delegato, in sede di Decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale del valore di ciascun cespite.
29. La bozza del Decreto di trasferimento dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento, ed indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.
Alla bozza di Decreto dovranno essere allegati:
 - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio) o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
 - 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);
 - l'attestazione circa la ricezione, da parte del Professionista Delegato, delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al Professionista Delegato come sopra indicato oltre spese generali ed accessori di legge;

- la documentazione relativa al versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 T.U.B.;
 - visura ipotecaria aggiornata (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;
30. ad eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione e di trascrizione del Decreto di trasferimento, (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole indicate nel Decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del Decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
 31. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del Decreto di trasferimento, nonché la nota di trascrizione 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;
 32. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al Giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
 33. a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; **in caso di vendita soggetta ad I.V.A.** il Professionista Delegato viene autorizzato espressamente a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale, salvo diverso regime;
 34. a depositare a mezzo p.c.t. tutti gli atti inerenti alla delega (a titolo esemplificativo avviso di vendita, notifiche ai creditori iscritti non intervenuti, comunicazione ai creditori costituiti, pubblicità, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta del Decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione);
 35. a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; tale rapporto riepilogativo, e tutti quelli successivi, dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione e dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;
 36. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il prezzo-base della nuova vendita in misura inferiore di un quarto con la precisazione che il G.E., su istanza del delegato successivamente al primo tentativo di vendita andato deserto, qualora non vi abbia già provveduto contestualmente alla presente Ordinanza, disporrà con apposita Ordinanza ex art. 560 c.p.c. la liberazione del bene, ad eccezione dei beni occupati dal debitore come abitazione principale, e valuterà l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria;
 37. ad emanare nel termine di giorni 30 dalla vendita deserta nuovo avviso di vendita, contenente nuovo termine non inferiore a 45 e non superiore a 60 giorni antecedenti

il termine per la presentazione delle offerte, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.;

38. a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie ed a provvedere alla pubblicazione dei necessari avvisi ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
39. ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate ed oggetto della presente delega;
40. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/4 rispetto all'ultimo praticato, e ad effettuare tutti gli ulteriori tentativi con ribassi di 1/4 rispetto al precedente tentativo, e ad effettuare tutte le attività già descritte;
41. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della nona vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il Delegato depositerà una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita annui; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
42. **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, altresì, nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti prossimo ad € 10.0000,00 e ad € 500,00 (nel caso di garage o di posti auto o similari);**
43. a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori, pignorante ed intervenuti, tramite comunicazione PEC, la loro nota di precisazione dei rispettivi crediti unitamente alle note spese, assegnando per l'incombente il termine di 15 giorni per il creditore fondiario e di 30 giorni per gli altri creditori. In caso di vendita di lotto unico ovvero dell'ultimo lotto pignorato, il Professionista Delegato, **solo laddove abbia predisposto la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura con maggiorazioni rispetto alla notula ordinaria ai sensi del D.M. 227/2015, trasmetterà tale notula al G.E. onde consentirgli di procedere alla liquidazione; il Professionista Delegato, inoltre, solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della massa. Inoltre, nei casi in cui il compenso del C.T.U. non sia stato liquidato dal G.E. per intero a seguito del deposito della relazione peritale, il Professionista Delegato dovrà verificare se, in base al prezzo di aggiudicazione ed ai sensi del D.P.R. n. 115/2002, residui un importo da versare ancora in favore del C.T.U. In tale ultimo caso, il Professionista Delegato provvederà ad inserire tale importo nel progetto di distribuzione fra le spese in privilegio ai sensi dell'art. 2770**

c.c. senza la necessità che venga emesso alcun provvedimento di liquidazione da parte del G.E.;

44. a formare, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo Decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ed alla trasmissione dello stesso al Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;
45. a depositare tale progetto nel fascicolo telematico, e a fissare innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito da parte del Giudice dell'Esecuzione della approvazione del progetto di distribuzione precedentemente depositato o del deposito da parte del G.E. del progetto eventualmente modificato, l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;
46. a dare atto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., della approvazione del progetto depositato o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e ad ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni;
47. a dare conto nel processo verbale delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.; ad effettuare, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori;
48. a depositare, entro 10 giorni dalla comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà a dichiarare la chiusura del processo esecutivo;
49. qualora residuino somme non distribuite, (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal G.E. per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), il Professionista Delegato dovrà informare immediatamente il G.E. dei motivi e, su disposizione del G.E., provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il Professionista Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Si precisa che, salvo casi eccezionali ed adeguatamente motivati, non potrà essere autorizzato il ricorso all'ausilio di tecnici da parte del Professionista Delegato ai fini della redazione della bozza del Decreto di trasferimento e dell'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni in favore del Professionista Delegato i costi di tale eventuale collaborazione professionale.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà essere redatto dal Professionista Delegato utilizzando il modello predisposto da questo Tribunale e dovrà avere il seguente contenuto:

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria del Professionista Delegato nominato entro le ore 18:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura, la data della vendita, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita I.V.A., la residenza, 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere

depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente Ordinanza e, quindi, nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA ALTERNATIVA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegato un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

ALLEGATI: all'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- La richiesta di agevolazioni fiscali, (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge);
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è una Società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del certificato del Registro delle Imprese (risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla

partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione tempestivamente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, la aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da €

13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, (termine non soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015.

A tal fine, **entro 30 giorni dalla aggiudicazione o - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del Decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza del Decreto di trasferimento, (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario), e della richiesta di un conteggio preventivo formulata alla Agenzia delle Entrate.

Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del Decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

2. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4°, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 60% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, **versando il restante 40% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura**. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC una nota di precisazione del credito il più possibile analitica.

Ai fini di cui sopra è, altresì, necessario che il Professionista Delegato:

- verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionario e la data di iscrizione della ipoteca;
- verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
- quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del Delegato medesimo) e,

solo laddove dovessero superare il 40% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al G.E. una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per la applicazione delle norme sopra richiamate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il 60% (o la diversa percentuale) del saldo prezzo.

- 3 **L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;** in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Inoltre, in tal caso, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del Decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del Decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare della Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) inserzione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.

In ordine alla Pubblicità sul P.V.P. valgono le seguenti istruzioni:

I Professionisti Delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002 a tenore del quale *“Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. _ il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo quattro, comma nove, del Decreto Legge 29 dicembre 2009, numero 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, numero 24, con imputazione ad apposito capitolo delle entrate del Bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito a norma e per l'effetto delle disposizioni del presente decreto”*.

Il Professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di 5,00 euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita, (es.: un avviso di vendita con quattro lotti genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

verificare se è il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo, in difetto, a richiedere al creditore procedente ed agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al Giudice dell'Esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: *“il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea a essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'articolo 154, comma 1, lettera C), del Codice, come da iscrizione del garante della privacy - 07 febbraio 2008 (GU n. 47 del 25/02/2008). Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”*.

I Professionisti Delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 delle specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

b) Pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.tribunale.sassari.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi;

c) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.ivgsassari.com, www.astagiudiziaria.com, www.sassari.astagiudiziaria.com a cura dell'I.V.G.;

d) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.astalegale.net a cura di asta Legale.net s.pa.;

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del Professionista Delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi, almeno 50 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte, alle predette Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Istituto Vendite Giudiziarie.

Il Professionista Delegato è responsabile di:

- trasmettere la richiesta di pubblicazione comprensiva della ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, nonché dei documenti da pubblicare su internet, preventivamente epurati dalla indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);
- verificare la correttezza della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet;
- comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo alle predette Società, ed inserire tale esito sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima della effettuazione delle pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

DISPONE

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente Ordinanza, che a discrezione, cura e spese del creditore procedente o altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità ed entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione *on line*, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali, a titolo esemplificativo, subito.it o immobiliare.it) o su altri circuiti che i creditori reputano opportuni per favorire l'alienazione dell'immobile e, segnatamente, i seguenti:

DISPONE, ALTRESI'

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed I.V.G.) forniscano, almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita, al Professionista Delegato la prova della avvenuta pubblicazione sul sito internet;

P O N E

gli oneri economici necessari alla pubblicità 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, se ciò accadrà per due volte, l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che, se ciò accadrà per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

RENDE NOTO

- a) 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 Decreto del Presidente della Repubblica 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
- b) 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- f) che, 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, con spese a carico della procedura;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla Ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui suddetti siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie, di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e di Astalegale.net s.p.a.
- i) che, in caso di vendita di terreni, sarà disponibile per la consultazione il 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 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Si comunichi al Delegato, al custode, alle parti esecutate, ai creditori iscritti non comparsi e alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c.

Sassari, _____
Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. _____