MODELLO DI ORDINANZA DI DELEGA

**RG.E. N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**VERBALE DI UDIENZA *EX* ART. 569 C.P.C.**

Oggi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ innanzi al G.E. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ compaiono:

l’avv. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

l’avv. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

per i debitori \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E’ presente il Custode Giudiziario nominato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ed il CTU \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il quale a conferma di aver accettato telematicamente in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_il proprio incarico professionale presta il giuramento di rito

Vengono verificate le notifiche *ex* art. 498, 599, 569 c.p.c. come segue:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Destinatario* | *Costituito*  *(si/no)* | *Data di notifica pign. o avviso ex 498 c.p.c.* | *Modalità di notifica del pign. o dell’avviso ex art. 498 c.p.c. (es. 140, a mani, ecc.)* | *Data di notifica decreto fissazione udienza* | *Modalità di notifica decreto fissazione udienza (es. 140, a mani, ecc.)* |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Non vi sono opposizioni agli atti esecutivi. Il procuratore del creditore procedente dichiara di aver provveduto a depositare, in via telematica, l’avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c., l’avviso ai creditori iscritti non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e il decreto di fissazione dell’udienza ex art. 569 c.p.c. regolarmente notificati e chiede la vendita delegata dei beni immobili pignorati nonché la nomina di un custode ex art. 559 c.p.c. ove non già nominato e la pubblicazione degli avvisi, a norma dell’art. 490 c.p.c. anche nelle forme della pubblicità commerciale sulle testate convenzionate con il Tribunale di Monza, specificamente individuate nelle condizioni generali di vendita; il creditore fondiario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ chiede l’applicazione dell’art. 41 TUB.

IL GIUDICE DELL’ESECUZIONE

ritenuto di disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato quanto ai lotti meglio indicati nella perizia depositata in data \_\_\_\_\_\_ e debitamente inviata a tutte le parti costituite e al debitore;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista di cui all’art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € \_2500,00\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ che pone a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante, da versare entro 30 giorni dall’udienza odierna, avvertendo i creditori che in caso di omissione gli atti verranno trasmessi al giudice per l’eventuale declaratoria d’improcedibilità. Un ulteriore fondo spese dell’importo di € 1000,00\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ potrà essere richiesto al creditore procedente direttamente dal Delegato nel caso si renda necessario fissare nuove aste sincrone miste od in presenza di pluralità di lotti per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche;

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, nonostante l’espletamento di quattro successive tornate di vendite sincrone miste a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all’eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell’art.591, 2° co., primo periodo, cpc;

in caso di vendita, il professionista Delegato trasmetta a questo giudice il fascicolo entro 90 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita con modalità sincrona mista del seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO/ numero del lotto: appartamento sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa \_\_\_\_ mq per la quota di \_\_\_\_/1000 di piena proprietà, posto al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, composto da \_\_\_ locali oltre servizi (appartamento identificato al catasto come segue: foglio \_\_\_, mappale \_\_\_, subalterno \_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_, composto da \_\_\_\_vani, posto al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rendita €. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – coerenze \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) al prezzo base non inferiore di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e l’offerta minima di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con rilancio di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l’avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull’area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di Monza redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche;
2. ad esperire la vendita entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese, a disporre la pubblicità della presente delega con l’oscuramento dei dati sensibili e della periziaprivacy di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;
3. a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell’art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell’art. 568;
4. a dare avviso ai creditori almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà in Monza, via Velleia 5, presso la sede del locale I.V.G.,;e nello stesso termine a notificare l’avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell’immobile nonché al debitore esecutato, ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite;
5. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull’offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
6. a fissare il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione entro le ore ~~le~~ 13 del giorno precedente a quello dell’asta e, per le sole offerte telematiche, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell’apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; (si avverte che entro l’orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna)
7. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
8. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
9. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti previste per le gare telematiche sincrone miste;
10. a provvedere, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;
11. ad autorizzare l’assunzione dei debiti da parte dell’aggiudicatario o dell’assegnatario a norma dell’art. 508 c.p.c.;
12. ad autorizzare l’aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell’ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all’immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell’art. 574 c.p.c.
13. all’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI’ quanto segue:

1. Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;
2. il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l’adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.;
3. le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all’avviso di vendita;
4. La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile sul sito del Tribunale di Monza nell’area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
5. il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso una delle Banche convenzionate, scegliendo per ogni mese, con riferimento alla data del provvedimento di delega, la banca estratta in apposita udienza tenuta dal Presidente della Sezione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall’offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall’aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;
6. in caso di mancato versamento nei termini del fondo spese da parte del creditore procedente e dei creditori intervenuti, il Delegato informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti opportuni per il prosieguo della procedura. Il mancato versamento del fondo spese, nel termine convenuto, potrà determinare anche l’improcedibilità dell’esecuzione;
7. le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal Delegato presso l’Istituto Vendite Giudiziarie sito in Monza, Via Velleia n. 5 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.
8. saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 6); le offerte inferiori al valore dell’immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
9. qualora sia presentata un’unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell’immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz’altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
10. qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull’offerta più alta. Ai fini dell’individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l’aggiudicazione il termine indicato dall’offerente per il pagamento, l’aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell’unica offerta presentata è inferiore al “prezzo base” dell’immobile stabilito a norma dell’art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all’aggiudicazione e procede all’assegnazione.

1. dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari
2. Qualora in base a quanto disposto dall’art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell’art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell’inizio della vendita sincrona mista e non prima dell’apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell’identificazione dell’offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all’espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;
3. se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, il Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25% per ogni tornata d’asta e ciò fino a concorrenza dei quattro tentativi di vendita nei 18 mesi di operatività della delega salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, dopodiché provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell’esecuzione come specificato più sopra. Il Delegato deve depositare, in via telematica, la relazione iniziale entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della propria nomina salvo l’ipotesi in cui, quale Custode Giudiziario abbia provveduto, a depositare la propria relazione entro l’udienza ex art. 569 c.p.c In tal caso il Delegato è esentato dal deposito della relazione iniziale.
4. Il Delegato deve invece depositare, in via telematica, le ulteriori relazioni periodiche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 5/16 del 14/04/2016 e successive precisamente, quella semestrale unitamente al verbale di aggiudicazione mentre quella finale allegandola alla propria istanza di liquidazione del compenso.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell’incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Monza, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Monza nell’area riservata ai Delegati. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni il Giudice dell’Esecuzione, sentito l’interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA MISTA

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il Delegato si atterrà alle istruzioni contenute nell’apposito capitolo delle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

1. Per le sole attività successive alla vendita sincrona mista e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un Ausiliario.
2. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l’ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l’aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
3. Comunicherà, quindi, all’aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall’aggiudicazione, l’importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l’udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell’art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall’aggiudicazione, il Delegato e/o l’ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), specificherà all’aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l’importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell’ 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall’aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.
4. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l’esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l’immobile pignorato o un compendio più ampio.
5. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l’avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l’effettivo accredito dell’importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell’ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile quale risultante dal fascicolo processuale.
6. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell’art. 587 c.p.c..
7. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell’attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all’Ufficio del Registro) il Delegato e/o l’ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), se ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
8. Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il Delegato provvederà a depositare anche tramite il proprio ausiliario come indicato al precedente punto A) in Cancelleria l’originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F23. La Cancelleria provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all’Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F23 (ciò evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all’Ufficio del Registro), mentre le altre due saranno restituite al Delegato e/o al di lui ausiliario come indicato al precedente punto A) per uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall’Ufficio del Registro, la Cancelleria (eventualmente avvalendosi del servizio reso dall’ausiliario che sia stato precedentemente incaricato dal Delegato) provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato al professionista Delegato ovvero al suo ausiliario che lo invierà all’aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
9. Nelle more il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l’Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l’Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l’inserimento nel fascicolo. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
10. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà cura, infine, di verificare l’effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l’Agenzia del Territorio.
11. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell’approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione. In proposito, verrà fornito alla banca una copia firmata digitalmente dal G.E. dell'intero progetto di distribuzione, nel quale compariranno quindi gli importi dovuti ai singoli creditori, il loro IBAN, il loro nome e cognome e/o denominazione.
12. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l’aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l’Istituto di credito erogante e con il notaio per l’iscrizione dell’ipoteca sul bene.
13. Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal Delegato, quest’ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l’importo degli oneri per la cancellazione dei gravami e consegnerà la lista di tutti i movimenti bancari dall’apertura del conto corrente intestato alla procedura fino al pagamento dei modelli F23.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista delegato come sopra provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto di riparto di cui al 591 bis n. 12 e si atterrà, nell’esecuzione dell’incarico, alle istruzioni contenute nell’apposito capitolo delle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari, nonché alle norme generali per la formazione e redazione del progetto di distribuzione e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

* Il professionista, comunicherà alle parti processuali la data dell’udienza ex art. 596 c.p.c. innanzi al giudice per l’esame del progetto di distribuzione, facendone espressa menzione nel verbale di vendita sincrona mista;
* Il professionista inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso a mezzo PEC le note di precisazione del credito con indicate le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
* L’attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura dovendosi escludere pagamenti in contanti o con altre modalità diverse da quelle indicate al punto precedente.
* Inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell’art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l’esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all’udienza;
* Tra le spese in prededuzione il professionista considererà il proprio compenso, quello dell’ausiliario eventualmente nominato, quello del Delegato e del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale posti a carico della procedura.
* Il Delegato, in prossimità dell’udienza fissata per l’esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista~~,~~ l’estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell’udienza e delle eventuali spese di chiusura del conto. Documentazione che il professionista dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione come da circolare n. 8\_2017..
* Il professionista redigerà, quindi, il progetto di distribuzione secondo lo schema telematico della sezione e seguendo le istruzioni stabilite dalla stessa.
* Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 10 giorni prima dell’udienza, ai creditori, tramite PEC, ed al debitore, eventualmente con raccomandata R.R., in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile.
* Cinque giorni prima dell’udienza il professionista trasmetterà al giudice dell’esecuzione in modalità telematica, il progetto di distribuzione con la bozza di verbale dell’udienza di approvazione del piano ed i documenti allegati, tra i quali la copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione.
* Il giorno dell’udienza, il professionista provvederà, nel sottoporre al giudice il progetto di distribuzione e il verbale di udienza e gli allegati a richiedere la liquidazione del proprio compenso e degli altri professionisti nominati nonché dell’ausiliario.
* Contestualmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, dovrà essere depositato al Giudice dell’esecuzione la relazione finale della gestione.
* Dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, il Delegato provvederà, decorsi 20 giorni dall’udienza di approvazione del progetto, al pagamento delle singole quote, depositando, quindi, nella cancelleria del G.E., copia della dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita utilizzando il format allegato alla circolare n. 8\_2017 emessa dalla Sezione;
* Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall’approvazione del progetto di distribuzione, il Delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l’adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

INOLTRE

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un custode giudiziario ex art. 559 c.p.c. che possa curare la gestione dei beni;

ritenuto, altresì, opportuno disporre la liberazione dei beni, non essendo questi occupati da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura e apparendo ciò utile sia allo scopo di assicurare una migliore conservazione dei cespiti sia al fine di conseguire con maggior probabilità un positivo esito dell’esperimento di vendita;

CONFERMA / SOSTITUISCE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con studio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (CF. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore

CONFERISCE

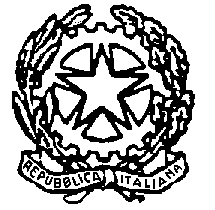
al custode i seguenti compiti:

* verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l’adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c. da parte dei creditori e la documentazione ex art. 567 c.p.c.;
* curare l’amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
* intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
* accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni nel rispetto del termine e delle modalità stabilite dall’art. 560 ultimo comma c.p.c.;
* segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell’immobile e renda necessario l’immediato sloggio dai locali;
* fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
* provvedere a dare esecuzione all’ordine di liberazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 560 c.p.c. notificando l’ordine entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento e rispettando le indicazioni stabilite dalla presente Sezione.
* Provvedere a dare esecuzione al decreto di rilascio emesso nei confronti dell’aggiudicatario dichiarato decaduto dall’aggiudicazione, a suo tempo, immesso nel possesso del bene immobile aggiudicato ai sensi dell’art. 574 c.p.c.
* Deve depositare, in via telematica, le relazioni periodiche secondo le disposizioni contenute nella circolare n. 5/16 del 14/04/2016 e precisamente quella iniziale entro l’udienza ex art. 569 c.p.c., quella semestrale unitamente al verbale di aggiudicazione e quella finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura ovvero dai creditori procedenti e intervenuti, in via solidale tra loro, nelle ipotesi di sospensione / interruzione / estinzione della procedura.

Il Giudice dell’esecuzione

MODELLO DI AVVISO DI VENDITA



**TRIBUNALE DI …**

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Promossa da

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Il delegato, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, indirizzo e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* vista **l’ordinanza di vendita** del G.E. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del giorno\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* visto l’art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell’art. 591 bis c.p.c.

della vendita sincrona mista) dei seguenti beni immobili siti in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LOTTO UNICO/numero lotto:**

**(in caso di immobile fabbricato)** appartamento sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa \_\_\_\_ mq per la quota di \_\_\_\_/1000 di piena proprietà, posto al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, composto da \_\_\_ locali oltre servizi (appartamento identificato al catasto come segue: foglio \_\_\_, mappale \_\_\_, subalterno \_\_\_, categoria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_, composto da \_\_\_\_vani, posto al piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rendita €. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – coerenze \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**(TRATTANDOSI DI UN TERRENO: C.D.U.) in ogni caso aggiungere le indicazioni di cui agli artt. 40 e 46 della l. 47/85**

**Data della vendita: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Prezzo base: €\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Offerta minima: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rilancio minimo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso la sede dell’I.V.G., sita in Monza, Via Velleia n.5

Le offerte di acquisto criptate e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell’offerta**~~,~~ entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell’asta. Le offerte criptate mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Mentre le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso l’Istituto Vendite Giudiziarie sito in Monza, Via Velleia n. 5 secondo le modalità di presentazione regolate dalle Disposizioni Generali di Vendita allegate al presente avviso. I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell’esperto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ reperibile su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.tribunale.monza.giustizia.it](http://www.tribunale.monza.giustizia.it), che deve essere consultata dal **presentatore dell’offerta** ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle **offerte criptate e/o** di quelle analogiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari” allegate al presente avviso.

Il delegato\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con studio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Monza,

Il Delegato



**TRIBUNALE DI MONZA**

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE**

**MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

1. OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell’offerta** entro le ore 13.00 del giorno precedente all’esperimento della vendita mediante l’invio all’indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all’interno del portale http://immobiliare.spazioaste.it.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA

E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL’OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http:// venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel “Manuale utente”.. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell’offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l’utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il **presentatore dell’offerta** potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell’offerta,** prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l’offerta genererà l’*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale[[1]](#footnote-1) e quindi firmare digitalmente l’offerta per l’invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia~~.~~

(Il presentatore dell’offerta prima di concludere la presentazione stessa potrà confermare l’offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC (in base alla scelta effettuata) una mail con i dati per ricuperare l’offerta inserita e salvata e sarà generato l’hash per effettuare il pagamento del bollo digitale, e quindi potrà inviare l’offerta completa che, invece, non si avvale e criptata al Ministero.

Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l’offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l’offerta medesima.)

L’offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita; l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica, ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. Tuttavia l’invio dell’offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all’I.V.G. all’indirizzo [ivgmonza@pec.ivgmonza.it](mailto:ivgmonza@pec.ivgmonza.it) oltre che a quello della cancelleria : [esecuzioni.immobiliari.tribunale.monza@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.monza@giustiziacert.it)

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall’anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un “nome di fantasia”

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità(inefficacia) dell’offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi rivolgersi presso lo sportello informativo Vendite Giudiziarie operativo presso il Tribunale di Monza, piano terra, Via Vittorio Emanuele II n. 5 aperto nei giorni da lunedì a venerdì dalle 9,00 alle 12,45 presso il quale è possibile ottenere:

* assistenza nelle operazioni di registrazione all’area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
* supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
* fornitura (se richiesta dall’interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all’asta;

B) OFFERTE CON MODALITA’ ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso l’Istituto Vendite Giudiziarie sito in Monza, Via Velleia n. 5 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi. Sulla busta deve essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita. Nessun’altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

L’offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00[[2]](#footnote-2)per la sua validità deve contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l’offerta d’acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l’immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d’acquisto devono essere indicate anche le generalità dell’altro coniuge. Se l’offerente è minorenne o interdetto, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l’art. 583 c.p.c.;

* i dati identificativi dell’immobile oggetto della proposta d’acquisto, così come indicati nell’avviso di vendita e l’indicazione del prezzo offerto;
* il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione dell’immobile. L’offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell’individuazione della migliore offerta;
* l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l’avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all’immobile per il quale viene presentata l’offerta.

All’offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l’offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l’attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l’assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest’ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a “Proc. esecutiva N.“ seguito dal numero e dall’anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Ove l’offerente sia interessato all’acquisto di uno solo tra più lotti di immobili simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa asta, potrà fare un’unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, laddove si dovesse aggiudicare uno dei lotti, non sarà più obbligato all’acquisto di ulteriori immobili.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall’offerente che ha trasmesso l’offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall’offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all’ultima offerta valida.

L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA’ DELLA VENDITA

L’offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all’acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all’offerente anche se off line o assente in sala aste.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall’offerta minima indicata nell’avviso di vendita.

Se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita, la stessa è senz’altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all’esito della gara ovvero nell’unica offerta presentata è inferiore al “prezzo base” dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all’aggiudicazione e procede all’assegnazione.

Ai fini dell’individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza.

L’offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all’asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all’asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall’avvocato al Delegato in sede d’asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.

EFFETTI DELL’AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L’aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L’aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell’offerta, dall’aggiudicazione a pena di decadenza dell’aggiudicazione.

L’importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall’**esperimento di vendita** dal Delegato ovvero dall’ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

In caso di inadempimento anche parziale, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l’udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell’art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall’aggiudicazione, l’importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall’aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all’eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest’ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all’art. 2855 cod.civ.

In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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. La vendita forzata non è soggetta all’obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente all’emissione del decreto di trasferimento 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.

L’immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell’esecuzione ma resteranno a carico dell’aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell’aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l’attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l’intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell’aggiudicatario.

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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA’ LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. si autorizza la nomina del gestore della vendita nel soggetto autorizzato in base al d.m. 32 del 2015 …
2. ~~si~~
3. Inserimento, unitamente alla perizia privacy di stima, su rete Internet all’indirizzo www.tribunale.monza.giustizia.it e www.astalegale.net (portale del gestore della pubblicità) ai sensi dell’art. 490 II comma c.p.c.;
4. Pubblicazione per estratto sulla edizione regionale del quotidiano “La Repubblica” oltre al sito web correlato [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sul free press “Newspaper Aste Tribunale di Monza” alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita ai sensi dell’art. 490 ultimo comma c.p.c.;
5. Inserimento degli avvisi di vendita sui canali web di www.pubblicomonine.it ,[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com),[www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), www.ilsole24ore.comdedicati al Tribunale di Monza
6. Per i soli immobili con prezzo base superiore a Euro 200.000,00, inserimento per estratto sull’edizione locale del quotidiano Il Corriere della Sera” edizione regionale alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza e sul canale web di www.trovaaste.corriere.it;
7. Nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell’immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrativa su Trovo Casa Pregio ove è possibile l’inserzione publiredazionale a colori anche su più pagine con testo e foto oppure utilizzare (quotidiano ad edizione nazionale) cartaceo o alcune delle c.d. proposte aggiuntive di cui alla proposta (risultano dalla convenzione o dalla ricerca di mercato operata dal tribunale).

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni reperibili sul sito e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell’asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, l’importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.

Sarà disponibile sul sito web del [corriere.it/milano](http://corriere.it/milano) un video tutorial sulle vendite immobiliari presso il Tribunale di Monza accessibile tramite QR Code (*Quick Response Code*) applicato sul quotidiano dedicato.

ALTRI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato dovrà effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

1. Notificazione dell’avviso di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, agli eventuali comproprietari e agli eventuali titolari di diritti reali sui beni esecutati trascritti o iscritti dopo il pignoramento, nonché agli eventuali coniugi separati o divorziati assegnatari del bene.
2. Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale, il delegato notificherà altresì l’avviso di vendita anche al debitore nonché ai creditori iscritti non intervenuti, almeno 45 giorni prima della vendita.

Le presenti condizioni si applicano alle pubblicazioni in cui il g.e. disporrà tale modalità di vendita nonché a tutte le vendite disposte dal giudice successivamente all’entrata in vigore del Decreto 5.12.2017 “accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche” pubblicato in G.U. il 10.01.2018 , e pertanto a partire dalli 11.4.2018. Si avverte che per le sequenze di vendita in corso alla data stesse, si proseguira’ con la modalita’ analogica fino all’eventuale rinnovo della delega, allorche’ si disporra’ la vendita con le modalita’ qui descritte.

Il Delegato

1. Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al “saldo prezzo”. [↑](#footnote-ref-1)
2. La mancata apposizione della marca da bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità e, pertanto, l’offerente la cui domanda di partecipazione non è munita di marca da bollo potrà fornire la medesima al Delegato al momento dell’esame delle domande di partecipazione. [↑](#footnote-ref-2)