TRIBUNALE DI UDINE

Sezione seconda civile

Verbale

Nella procedura n.**51/22** Esecuzioni Immobiliari,

DATO OSCURATO

Contro

DATO OSCURATO

Addì **29 DICEMBRE 2022** dinanzi al G.E., assistito dal cancelliere per la verbalizzazione telematica, sono presenti:

DATO OSCURATO AVV. ***DATO OSCURATO***

sost. da Avv. ***DATO OSCURATO*** (da remoto)

che chiede la vendita con l'applicazione dell'art 41 TUB, insistendo sulle osservazioni formulate alla valutazione dell'immobile.

Il giudice dell'esecuzione

visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

ravvisata la mancanza di elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto quindi di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

rilevato che nulla osta a che il pagamento del prezzo avvenga anche in forma telematica;

rilevato che invece al momento è pregiudizievole per gli interessi dei creditori stabilire che anche la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara avvengano in forma telematica, in quanto ciò imporrebbe un costo aggiuntivo non bilanciato da una realmente più vasta diffusione della platea degli interessati; invero le previsioni regolamentari vigenti restringono di fatto il novero dei potenziali offerenti telematici ai soli soggetti che siano titolari al contempo e di una PEC e di una firma digitale, situazione al momento piuttosto rara al di fuori di soggetti professionali ed imprenditori; inoltre va considerata la scarsa diffusione dell'accesso a reti telematiche da parte dei residenti in Italia, rispetto alla media degli altri paesi UE;

rilevato che lo stesso può dirsi per il versamento delle cauzioni in forma telematica, non essendo ancora disponibile uno strumento bancario che impedisca di venire a conoscenza dell'avvenuto versamento prima dell'apertura della gara; ciò vanifica le esigenze di riservatezza di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.;

Covid S.r.l. - www.ivgudine.it

Firmato Da: MASSARELLI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 46ac07c3711c305cf7cb05922bbe0470

essendo necessario delegare il compimento delle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c., non emergendo ragioni ostative;

ordina la vendita senza incanto del compendio immobiliare pignorato, come descritto in calce;

delega il compimento delle operazioni di vendita a avv. SIMEONI CRISTINA c.f. SMNCST89T41C758K ("delegato A") ed al notaio ROCCO GIUSI ("delegato B");

formula le direttive cui ogni delegato dovrà attenersi come da allegato n° 1;

determina la pubblicità da darsi agli avvisi di vendita, ed i soggetti cui detta attività è delegata, come da allegato n° 2;

fissa le modalità di svolgimento della gara, di presentazione delle offerte e delle cauzioni e del saldo prezzo come da allegati nn° 1 e 3;

stabilisce le modalità di visita dei beni pignorati, da parte degli interessati, come da allegato n° 4;

rende noto che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura rispetto a quanto desumibile dagli atti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

ordina al creditore procedente, in solido con gli altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo (con preferenza per chi sia garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile pignorato), di anticipare le somme necessarie a compiere gli atti necessari al processo (art. 8 DPR n° 115/2002), versando la somma di € 2.000,00 (quale fondo spese a favore dei delegati ai sensi dell'art. 2 n° 6 D.M. n° 227/2015 e del custode ai sensi del D.M. n° 80/2009); ciò tramite consegna al delegato A di assegno circolare non trasferibile, ovvero tramite bonifico bancario, entrambi da accreditarsi su di un conto corrente nel frattempo aperto dal solo "delegato A" presso un istituto bancario di sua scelta, intestato al Tribunale di Udine con menzione del numero della procedura e vincolato, quanto ai soli prelievi, all'ordine del G.E.; il tutto nel termine di un mese dalla comunicazione degli estremi del conto da parte del delegato A;

tale conto, aperto preferibilmente presso un istituto diverso da quello che rivesta la qualità di creditore procedente o intervenuto, deve avere le seguenti caratteristiche minime: nessuna spesa per nessun titolo, nemmeno per bollo; rendimento non negativo.

in caso di inottemperanza all'ordine di cui sopra, il "delegato A" ne riferirà al giudice, che fisserà apposita udienza e concederà (se richiesta ed eventualmente) una sola proroga di detto termine; in caso di mancata proroga o ulteriore inottemperanza il tutto costituirà motivo sufficiente per dichiarare improseguibile il processo esecutivo (cfr. Cass. n° 12877/16);

fissa termine di mesi 2 dalla comunicazione del presente provvedimento al creditore procedente, o comunque intervenuto e munito di titolo esecutivo, per la notifica di questa ordinanza agli eventuali creditori iscritti non ancora intervenuti;

fissa termine massimo al 29.12.2024 per il compimento delle operazioni delegate;

rinvia al 15.12.2023 ad ore 10,00 per la verifica dell'andamento delle operazioni.

Il giudice dell'esecuzione

dott. Lorenzo Massarelli

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

Firmato Da: MASSARELLI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 46ac07c3711c305cf7cb05922bbe0470

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Villa singola a Cervignano del Friuli Via Venezia 26,

C.F.

Fg. 5 sez. urbana C part. 830 sub 1 e 2

C.T.

Fg. 5 part. 827/4

FG. 5 part. 831/4

Attenzione: l'immobile di cui al Lotto 1 è abitato dal debitore, sicché il bene potrà di regola essere liberato solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento; a cura diretta del custode (e non nei modi ordinari ex *artt. 605 e s. c.p.c. a mezzo UNEP) solo su richiesta dell'aggiudicatario, e comunque non prima di 4/6 mesi dal deposito del saldo prezzo.*

Se ne tenga conto nella fissazione della base d'asta e nella diffusione di informazioni al pubblico.

***

Il delegato A terrà fermo il valore di mercato indicato nella perizia di stima, posto che le repliche del perito alle osservazioni ricevute sono convincenti, ma non applicherà la ulteriore decurtazione del 25% nel determinare la base d'asta.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Firmato Da: MASSARELLI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 46ac07c3711c305cf7cb05922bbe0470

TRIBUNALE di UDINE

Sezione seconda civile

Esecuzioni immobiliari

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. **51 / 2022**

avviata da

DATO OSCURATO con l'avv. ***DATO OSCURATO***

DATO OSCURATO

con l'avv.

nei confronti di

DATO OSCURATO con l'avv. ***DATO OSCURATO***

Il G.E.

letta l'istanza del delegato A;

modifica l'ordinanza di vendita e delega già emessa all'udienza come segue:

a) i periodi dal quarto al sesto della motivazione sono sostituiti dai seguenti;

"rilevato che nulla osta a che la presentazione delle offerte e delle cauzioni, lo svolgimento della gara ed il pagamento del prezzo avvengano anche in forma telematica;

ritenuto di adottare il modello della *vendita telematica sincrona mista* (art. 22 DM 26.2.2015, n. 32);"

b) nel dispositivo sono inseriti i seguenti periodi:

"nomina gestore della vendita telematica Notartel SpA che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma https://astepubbliche.notariato.it ;

dispone che, entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, si proceda ad un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;"

sostituisce le relative direttive come da allegati al presente decreto.

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

Udine, 05/06/2023

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Raffaella Maria Gigantesco

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Allegato 1
DIRETTIVE PER I DELEGATI

Ogni delegato è tenuto ad operare con sollecitudine in ogni fase, ed a prescindere dai termini massimi fissati per il compimento delle sue attività, al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure.
Il delegato A è tenuto ad eseguire tutte le comunicazioni che la presente ordinanza pone a suo carico.

Ricevuta comunicazione della nomina il delegato B (notaio) deve:
- acquisire copia del contenuto dell'intero fascicolo processuale, sia tramite connessione telematica (PCT) sia accedendo alla cancelleria per eventuali atti cartacei non ancora acquisiti al fascicolo telematico; ciò entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;
- controllare la conformità fra diritti reali oggetto di pignoramento, da un lato, e consistenza e titolarità effettive degli stessi in capo alla parte esecutata, dall'altro, sulla base della documentazione depositata dai creditori e della relazione dell'esperto;
per i terreni altresì: l'intervento di eventuali variazioni rispetto alle risultanze dei certificati di destinazione urbanistica, se allegati, ovvero a quanto sul punto ricavabile dalla relazione di stima, consultando il Comune competente;
- verificare l'eventuale presenza di ulteriori creditori iscritti (anche nei pubblici registri gestiti dalla cancelleria del tribunale, se paia evidente dalle circostanze del caso che il bene pignorato possa essere oggetto di privilegio iscrizionale), non intervenuti e cui dalle risultanze del fascicolo non risulti dato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c.; si ricorda che non rilevano formalità iscritte o trascritte dopo la trascrizione del pignoramento;
- controllare la presenza, nella relazione dell'esperto stimatore ed anche sentendo direttamente quest'ultimo se necessario, di complete notizie su:
a) conformità o meno dell'edificio ad autorizzazioni, concessioni amministrative e simili;
b) esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità/abitabilità;
c) presenza/assenza di planimetrie depositate in catasto;
d) corrispondenza o meno tra lo stato di fatto dei beni e le medesime;
e) corrispondenza o meno tra il soggetto esecutato e l'intestatario catastale;
f) rispetto del principio di continuità delle trascrizioni;
g) in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia-strutturale, tipologia degli abusi riscontrati e chiarimenti sul se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio1985 n. 47.

All'esito di tali controlli, ed entro 1 mese dalla comunicazione della nomina, il delegato B depositerà in cancelleria (via PCT) una breve relazione di:
- conferma che nulla osterebbe alla vendita (comunicandola contestualmente via PEC al delegato A), ed evidenziando ogni altra situazione che, pur non ostando alla vendita, meriti di essere segnalata (ad esempio: incompletezza di notizie sugli aspetti catastali, urbanistici ecc. e su modi e costi delle future regolarizzazioni necessarie a carico dell'acquirente; costi a carico della procedura delle future cancellazioni dei vincoli iscritti, soprattutto se il bene è sottoposto al regime dei libri fondiari);

Tale relazione non sarà vistata dal GE.
Sulle segnalazioni in questione entrambi i delegati dovranno consultarsi e potranno se del caso invitare direttamente lo stimatore ad integrare il proprio elaborato nel minor tempo possibile. Solo

Covid Srl - www.ivgudine.it

nei casi che rimangano dubbi dopo tali consultazioni i delegati illustreranno oralmente al GE i problemi insorti, per definire la soluzione concreta.

- ovvero di informazione al GE dei problemi riscontrati (ad esempio: appartenenza dei beni pignorati in tutto od in parte a terzi; titolarità in capo al debitore esecutato di quota inferiore o di diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento; mancanza dell'avviso ex art. 498 c.p.c. quando prescritto; discontinuità delle trascrizioni nel ventennio o altre questioni successorie non superabili allo stato degli atti; trascrizioni pregiudizievoli).

Tale seconda tipologia di relazione (*questioni ostative*) sarà depositata in cancelleria (via PCT) con carattere di urgenza, per consentire l'assunzione tempestiva di eventuali provvedimenti giudiziali.

E' opportuno che il delegato B, se nulla osti alla vendita, elabori già in questa fase una bozza del futuro decreto di trasferimento, onde abbreviare l'attesa del provvedimento da parte dell'acquirente.

***

Il delegato A (altro professionista) deve:
1) depositare in cancelleria senza ritardo (via PCT) notizia degli estremi del conto corrente aperto per la gestione dei fondi della procedura, nonché dell'avvenuto versamento del fondo spese dovuto ad opera dei creditori;
il fondo spese versato dal procedente, e le successive integrazioni ordinate dal giudice, non dovranno essere fatturati; le somme saranno utilizzate per pagare, di volta in volta, le spese per servizi ed attività connessi alla delega ed alla custodia; la fattura per tali servizi (se prevista) sarà assoggettata ad IVA (se dovuta) e dovrà menzionare come "effettivo pagatore" il soggetto che ha pagato il fondo spese (cui sarà trasmessa copia); se il pagamento avviene invece con fondi ricavati dalla vendita dei lotti, o dall'incasso dei canoni di locazione/indennità di occupazione precaria, si deve menzionare come soggetto "effettivo pagatore" il debitore esecutato (cui sarà trasmessa copia della fattura).
Il delegato deve acquisire copia integrale di un documento di identità di ogni debitore (se persona fisica) o del legale rappresentante del soggetto esecutato (in caso diverso), e comunicare i relativi dati alla banca depositaria ai sensi del D.Lgs. n° 231/2007 (c.d. Decreto Antiriciclaggio).
Per le società esecutate, partecipate per oltre il 50% del capitale sociale da altra società, dovranno essere acquisiti (e trasmessi alla banca) anche la visura camerale di quest'ultima e la carta di identità e il codice fisale del suo amministratore.
Il delegato, in caso di difficoltà all'acquisizione spontanea, chiederà al GE l'autorizzazione ad acquisire i dati in questione presso il Comune competente e le agenzie fiscali.

1.1) a versare senza ritardo al Custode/IVG l'importo di € 1.000 tratto dal fondo spese ricevuto;
per tale prelievo non occorre autorizzazione specifica del G.E., trattandosi di attività automatica e prevista in generale per tutte le procedure

1.2) ad utilizzare il fondo spese a sue mani per pagare le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita non anticipate dal custode;
per il prelievo necessario a pagare dette spese non occorre autorizzazione specifica del G.E., trattandosi di attività automatica e prevista in generale per tutte le procedure

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

2) acquisire copia del contenuto dell'intero fascicolo processuale, sia tramite connessione telematica (PCT) sia accedendo alla cancelleria per eventuali atti cartacei non ancora acquisiti al fascicolo telematico; ciò entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

2.1) per i beni locati, chiedere al Custode-IVG il versamento immediato sul conto della procedura delle rendite incassate dalla gestione dei beni pignorati, e controllare in seguito che trimestralmente tali versamenti proseguano, segnalando al giudice ogni disguido;

2.2) depositare via PCT, entro 30 giorni, il rapporto riepilogativo iniziale e, **dopo ogni esperimento di vendita,** un rapporto riepilogativo periodico; il tutto utilizzando i modelli ministeriali appositamente elaborati;

Ottenuta la comunicazione che nulla osta alla vendita, il delegato A deve inoltre:
3) richiedere al Custode-IVG un aggiornamento scritto su:
a) stato di conservazione del bene;
b) eventuali mutamenti nello stato di fatto rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
c) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
d) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
e) per i beni locati: eventuali inadempienze da parte del conduttore (in caso di assenza di notizie si intende che il pagamento della pigione è regolare);
il Custode-IVG dovrà rispondere almeno 15 giorni prima della scadenza individuata per il deposito dell'avviso di vendita da parte del delegato;

4) ottenere col mezzo più efficace (anche presso il debitore esecutato) informazioni complete sul regime tributario applicabile alla vendita, qualora non chiaramente evincibile dagli atti o dalle condizioni soggettive delle parti;
in caso di esecutato soggetto passivo IVA e di assenza di informazioni complete ovvero di circostanze chiare, il regime sarà quello dell'esenzione da IVA e/o di applicazione dell'imposta di registro; l'imponibilità a fini IVA sarà invece obbligatoria qualora il soggetto esecutato sia un'impresa che ha per oggetto la costruzione o la ristrutturazione di immobili, e l'aggiudicazione avvenga entro i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; idem per i terreni edificabili;

5) determinare con gli opportuni arrotondamenti il valore dell'immobile, prezzo-base della vendita, secondo i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., discostandosi dalle risultanze della relazione di stima solo nel caso di elementi contrari forniti dalle parti all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., non superati dai chiarimenti ivi resi dall'esperto o di difformità della sua relazione rispetto ai criteri, previsti nel quesito assegnatogli, per determinare gli adeguamenti e le riduzioni della stima *ex* art. 568 secondo comma c.p.c.;
il valore sarà invece pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita, ridotto del 25%, qualora la delega intervenisse dopo una o più aste gestite senza delega; senza riduzione, qualora la vendita sia disposta a seguito di decadenza del precedente aggiudicatario (dichiarata anche prima della delega);
la cancellazione dei gravami sarà a cura e spese della procedura, sicché il prezzo-base non deve essere diminuito per tale motivo;

Covega S.r.l. - www.ivgudine.it

6) formare i lotti posti in vendita sulla base della relazione di stima, evitando (salvo casi particolari) di formarne di autonomi per beni di valore inferiore ad € 10.000;

7) predeterminare l'entità dei rilanci minimi richiesti in caso di gara; essi non potranno comunque essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

8) fissare il termine per la presentazione di offerte d'acquisto fra i 3 e i 4 mesi successivi, **ma in ogni caso non oltre 6 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento (fermo l'obbligo di tenere almeno tre esperimenti di vendita l'anno);** fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine, la data e l'ora in cui si apriranno le buste, si esamineranno le offerte, si delibererà sulle stesse e si terrà l'eventuale gara fra più offerenti;
prima di indicare data ed ora è necessaria un'interlocuzione preliminare col Custode-IVG che ospita le relative operazioni;

9) redigere l'avviso di vendita impiegando ESCLUSIVAMENTE IL *FAC SIMILE* CHE SEGUE;

10) comunicare quanto prima l'avviso di vendita, così redatto, al debitore non costituito in giudizio, tramite PEC o lettera raccomandata A/R *ex* art. 151 c.p.c.; ciò solo in caso di domicilio eletto – non *ex lege* - o di disponibilità di altri efficaci recapiti noti; in caso contrario – o di domicilio *ex lege* in cancelleria - l'attività sarà omessa, anche per eventuali successivi esperimenti;

11) depositare contestualmente in cancelleria (via PCT) ogni avviso di vendita redatto, anche successivo, indicando ogni volta la data in cui è stata ricevuta la comunicazione della presente ordinanza di vendita e delega;
l'avviso va inviato come atto processuale principale e tipico del delegato, secondo i modelli ministeriali, e non come allegato ad un'istanza generica;
l'atto va depositato previa interlocuzione con la cancelleria sulla formazione dei lotti;

12) trasmettere l'avviso di vendita al Custode-IVG, nel formato (anche digitale) da questi ritenuto più opportuno, entro il termine di 3 mesi prima della data fissata per il deposito delle offerte;

13) controllare che il Custode-IVG provveda alle attività pubblicitarie a suo carico nei modi prescritti, eventualmente sollecitandolo o suggerendo ulteriori forme idonee;

14) coordinarsi col Custode-IVG affinché il pubblico possa facilmente ottenere:
a) informazioni relative ai beni pignorati e alla procedura di vendita e di rilascio (anche telefoniche, alle utenze indicate nell'avviso di vendita),
b) copie o estratti della perizia di stima, anche con invio tramite posta elettronica o *fax*;
c) visite presso l'immobile posto in vendita;

15) coordinarsi con il Custode-IVG, per un'efficace ricezione delle offerte presentate su supporto analogico;

16) ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 D.M. n° 32/2015;
aprire, esaminare le offerte presentate su supporto analogico;

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

deliberare su tutte le offerte e sulle eventuali istanze di assegnazione presentate, nella data, nell'ora e nei luoghi fissati nell'avviso pubblicato;
il tutto controllando, fino al giorno in questione, se non siano state presentate in cancelleria tempestive istanze di assegnazione;
l'apertura delle offerte presentate su supporto analogico avverrà nell'ora indicata nell'avviso di vendita, immediatamente prima dell'esame delle offerte.
Il delegato A, a semplice richiesta, autorizza ad assistere da remoto alle operazioni di vendita, tramite accesso al portale, anche il soggetto esecutato, i creditori procedenti o intervenuti (e relativi difensori) ed eventuali comproprietari non esecutati. A tal fine si coordina col gestore per far ottenere agli autorizzati le credenziali di accesso.

17) non concedere la sospensione dell'esperimento di vendita o il rinvio dell'esame delle offerte o della gara se non:
- nei casi in cui ciò è stabilito per legge (ad es. *ex* artt. 629 c.p.c.; Codice Crisi Impresa), ovvero
- previa autorizzazione del GE (che sarà data, eventualmente, solo col consenso di tutti i creditori e degli offerenti che hanno prestato cauzione) o su ordine di altra autorità giudiziaria (ad es. ai sensi della L. n° 44/1999 o del C.C.I.); non concedere parimenti proroghe di termini o dilazioni se non su autorizzazione del GE;

18) deliberare circa il versamento del prezzo oltre 4 mesi, anche rateale, se richiesto;
in caso di mancata indicazione nell'offerta del termine per il versamento del prezzo, si intende che lo stesso è pari a 4 mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
ove ammessa la fissazione del termine per il saldo, anche rateale, oltre i 4 mesi, si intende che il prezzo è maggiorato degli interessi pari a quanto stabilito dall'art. 1284, primo comma, c.c. per ogni giorno successivo al 4° mese dalla data sopra citata (mai, comunque, inferiore a zero);
non è comunque ammessa rateazione / dilazione / fissazione del termine per il saldo superiore ai 12 mesi dalla data sopra citata;

19) seguire, in caso di pluralità di offerte, i seguenti criteri per determinare la migliore, in ordine decrescente di importanza:
a) prezzo più alto, a prescindere dal termine di versamento;
b) a parità di prezzo, quella cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
c) a parità di prezzo e di cauzione, quella che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
d) a parità di tutte le precedenti condizioni, la prima offerta pervenuta;

20) indire, in caso di pluralità di offerte, immediata gara sull'offerta più alta (aperta anche agli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica), con le regole seguenti:
a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, individuato come segue:
entro 1 minuto dall'ultima offerta efficace, occorre manifestare la volontà di rilancio; detta volontà deve essere compiutamente espressa entro i 30 secondi successivi; decorso un minuto senza manifestazioni di volontà di rilanciare, rimane aggiudicatario chi ha espresso la precedente offerta efficace.
Fin dal primo rilancio in sede di gara, il termine per il saldo prezzo è sempre ed inderogabilmente pari a 120 giorni.

Covieg S.r.l. - www.ivgudine.it

Se la migliore offerta finale risulti inferiore al prezzo-base d'asta e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione, il bene staggito non sarà aggiudicato, ma verrà assegnato al richiedente *ex* art. 588 c.p.c.
Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.

b) se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere fra le seguenti ipotesi:
(I) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato all'istante ex art. 588 c.p.c.;
(II) in caso di più offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato a chi chiede l'assegnazione; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo (in via cronologica) ha presentato l'offerta;

21) fare luogo alla vendita *ex* art. 574 c.p.c., precisando all'aggiudicatario a verbale che il termine per il versamento del saldo prezzo determina anche quello per il versamento delle somme accessorie (salvo deroghe per casi eccezionali);
si intende che qualsiasi versamento sarà imputato prima a imposte e spese accessorie, e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione in caso di incompleto pagamento.

22) disporre seduta stante la restituzione delle cauzioni, versate mediante assegno circolare dagli offerenti non resisi aggiudicatari;
ordinare seduta stante al gestore della vendita telematica di restituire agli offerenti telematici non aggiudicatari le cauzioni da essi versate a mezzo di bonifico bancario.
Non è necessaria per queste attività alcuna autorizzazione del GE, avendo il delegato ex lege autonoma legittimazione sul punto, salvo rendiconto (art. 591 bis comma secondo n° 13 c.p.c.);

22.1) redigere verbale delle operazioni eseguite, contenente le circostanze di tempo e di luogo in cui la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione, l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 D.M. n° 32/2015, fruendo delle informazioni trasmesse dal gestore della vendita telematica; al verbale non deve essere allegata la procura di cui all'art. 579 secondo comma c.p.c.;

22.2) ricevere o autenticare, stilando apposito verbale, la dichiarazione di nomina di cui agli artt. 579 ultimo comma e 583 c.p.c.;

22.3) quando l'immobile aggiudicato è abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare, informare l'aggiudicatario che è sua facoltà chiedere (entro dieci giorni dal saldo prezzo) che l'attuazione dell'ordine di liberazione (contenuto nel futuro decreto di trasferimento) sia curata direttamente dal custode; in mancanza di richiesta in detto termine, l'aggiudicatario dovrà far eseguire a sua cura e spese il rilascio, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 605 e s. c.p.c. e tramite UNEP;
*quando invece l'immobile aggiudicato non è abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare, chiedere subito al giudice (**ma solo se il custode/IVG – previamente interpellato - ritiene***

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

opportuna o necessaria tale iniziativa*) l'emissione dell'ordine di liberazione, se già non emesso contestualmente all'ordinanza di vendita;*

23) non appena riscosso il saldo del prezzo di aggiudicazione del lotto unico o dell'ultimo dei lotti in vendita, fissare ai creditori un termine di 60 giorni per depositare: a) nel fascicolo, via PCT, la precisazione aggiornata del proprio credito (compresi i documenti necessari a comprova delle spese vive sostenute); b) solo al suo recapito, la richiesta di liquidazione dei compensi per il processo esecutivo;
i creditori ipotecari devono inoltre presentare, in questa fase e ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; in mancanza, solo il puro capitale sarà collocato in privilegio ipotecario;
i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi secondo e terzo c.c. devono inoltre documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare; in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

24) *Deletum*

25) depositare senza ritardo in cancelleria via PCT, in momenti separati e nell'ordine che segue:
- la scansione del verbale originale delle operazioni di vendita (da redigersi sempre su supporto analogico) e di ogni altro documento raccolto nel corso di esse;
- la scansione dell'offerta analogica oggetto di aggiudicazione, della cauzione, dei vari allegati e della relativa busta di presentazione;
- la scansione delle offerte analogiche dei non aggiudicatari (non anche di cauzione, allegati e busta);
- la cartella compressa dell'offerta telematica oggetto di aggiudicazione, contenente tutti i dati caricati sul portale;
gli originali analogici di tale documentazione saranno depositati in cancelleria al termine delle operazioni delegate, assieme alla relazione finale;
occorre inviare ***un verbale di gara e di aggiudicazione (ed annessi come sopra) separato e distinto per ciascun lotto che è stato formato****, messo in vendita ed aggiudicato, inserendo anche i dati anagrafici e fiscali dell'aggiudicatario; solo in caso di vendita deserta può essere depositato un unico verbale riassuntivo per più lotti invenduti;*

26) comunicare senza ritardo al delegato B l'aggiudicazione, nonché l'intenzione dell'aggiudicatario, se già manifestata, di versare il prezzo in connessione con un 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; ciò per consentire al delegato B di organizzare le attività conseguenti, qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi di altro professionista per la stipula del contratto di mutuo;

27) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine stabilito nel provvedimento di aggiudicazione e redigendo apposito verbale (anche in caso di bonifico), il saldo del prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'eventuale IVA dovuta sull'operazione di trasferimento;

27.1) notiziare, senza ritardo, l'esperto stimatore dell'avvenuto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione **dell'ultimo lotto (o della chiusura anticipata della vendita *ex* art. 504 c.p.c.),** fissandogli un termine di 15 giorni dall'avviso per redigere la sua richiesta di liquidazione integrativa del compenso, e depositarla in cancelleria via PCT;

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

27.2) notiziare, via via e senza ritardo, il Custode/IVG dell'avvenuto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, fissandogli un termine di 15 giorni dalla consegna dell'immobile all'aggiudicatario per redigere la sua richiesta di liquidazione del compenso, e depositarla in cancelleria via PCT;

28) comunicare senza ritardo l'avvenuto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuale IVA al delegato B, se non coinvolto nell'operazione di finanziamento di cui al punto 22;
Il delegato A (A.E., Risol. n. 62/E del 16.5.2006) deve emettere la fattura in sostituzione del debitore esecutato e trasmetterla al debitore esecutato per le sue registrazioni. Sulle modalità di pagamento dell'Iva ci si atterrà alla prassi desumibile dalle circolari emesse dall'ufficio fiscale.

29) comunicare senza ritardo al G.E. l'eventuale inadempienza da parte dell'aggiudicatario (anche se solo per l'importo per spese accessorie), per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (riservati al G.E.), trasmettendo altresì tutti gli atti ed una relazione illustrativa della propria attività svolta ove l'inadempienza riguardasse un lotto unico o tutti i lotti in vendita;

30) comunicare al G.E., al delegato B, ed al Custode-IVG l'eventuale richiesta dell'aggiudicatario, dopo il versamento del saldo e delle spese accessorie, di ottenere il possesso anticipato del bene (se non si deve procedere alla sua liberazione o a notifiche a prelazionari), in attesa dell'emanazione del decreto di trasferimento;

31) in caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.L.B. avanzatagli dal creditore fondiario (il quale dovrà, a pena di rigetto da parte dello stesso delegato, depositare anche una nota riepilogativa del proprio credito prima della scadenza del termine fissato per il versamento del residuo prezzo), e riscosso il residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, calcolare in via approssimativa le somme necessarie per la liquidazione dei compensi e delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e delega e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese ed a chiedere l'autorizzazione a versare il di più a favore del creditore fondiario, nei modi da questi indicati e tenendo debita ricevuta; in via indicativa si stabilisce che può essere versato l'80% del saldo prezzo, ma accantonando sempre almeno € 20.000; se il debitore esecutato è sottoposto a liquidazione giudiziale, il creditore fondiario deve anche dimostrare di essere stato ammesso al passivo;

32) *Deletum*

***

Il delegato B (notaio), non appena ricevuta comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione di un lotto da parte del delegato A, deve:

1) contattare l'aggiudicatario (se possibile via PEC, altrimenti con lettera raccomandata A/R) per informarlo dell'entità delle spese accessorie necessarie a suo carico per registrazione, trascrizione, voltura catastale e metà del presumibile compenso tabellare dovuto per la fase di trasferimento della proprietà (esclusa solo l'eventuale Iva sul trasferimento), nonché di termini e modalità del relativo versamento a sue mani;

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

le somme accessorie sono estranee alla procedura e per la loro gestione il delegato si atterrà alle regole generali applicabili ai versamenti per fondo spese a notai;
l'eventuale attività legata alla stipula del contratto di finanziamento connesso all'acquisto o a richieste di tipo fiscale non prevede compensi o costi aggiuntivi per la procedura, ed i rapporti con l'acquirente sul punto saranno separatamente regolati fra gli interessati ed il delegato B;

2) agevolare l'aggiudicatario nei rapporti con il delegato A quanto alle operazioni di versamento del saldo prezzo e dell'eventuale IVA sul trasferimento, nonché in generale preliminari a tale attività (ad es.: notifiche a prelazionari, ecc.);

3) comunicare senza ritardo al delegato A il mancato versamento delle spese accessorie nel termine prefissato in sede di aggiudicazione;

4) senza ritardo, ma comunque entro 15 giorni dalla notizia del saldo del prezzo e sempre che gli siano state versate le spese accessorie di sua competenza di ciascun lotto aggiudicato, depositare in cancelleria (via PCT ed in cartaceo) la bozza del decreto di trasferimento; ricorrendo giusti motivi, con richiesta di liquidare un acconto sul compenso spettante per la fase del trasferimento, secondo la modulistica approvata dal GE;
quando previsto dalla legge, si allegherà il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dal fascicolo processuale, ma nel decreto dovranno essere specificate eventuali variazioni intervenute rispetto a tali risultanze, consultando previamente il Comune competente;

5) eseguire nel termine di legge le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento dopo la sua pronuncia, e comunque ogni altro incombente, che a' termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

6) segnalare al delegato A, via PEC, l'avvenuto deposito in cancelleria:
- di ogni decreto di trasferimento pronunciato dal giudice, anche per i conseguenti oneri di fatturazione e gestione IVA;
- del decreto di liquidazione dell'acconto sul proprio compenso, per l'erogazione immediata della parte a carico della procedura;

7) trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento, compiute le formalità di cui sopra, ed a restituirgli le somme residue che siano risultate eccedenti rispetto a quanto versato per spese accessorie di trasferimento e a quanto liquidato (anche in via definitiva) per compensi a suo carico;

7.1) predisporre, se del caso, la bozza della denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e curare le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

8) curare la cancellazione dei gravami ordinata nel decreto di trasferimento (a meno che non ne sia esonerato per iscritto dall'acquirente), entro quattro mesi dall'annotazione da parte della cancelleria della mancata presentazione di impugnazioni (e salve future diverse interpretazioni della giurisprudenza di legittimità);
Il notaio all'uopo depositerà via PCT la quantificazione delle somme necessarie per le cancellazioni e il modello F23 predisposto di tutto quanto necessario, chiedendo l'autorizzazione a che il delegato A paghi il dovuto con addebito sul conto della procedura.

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

***

Il delegato A (altro professionista) provvederà inoltre:

33) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e di assenza di domande di assegnazione, anche per uno solo di più lotti:
- a depositare in cancelleria (via PCT) la scansione del verbale cartaceo di asta deserta (unico anche per più lotti invenduti);
- a darne comunicazione al delegato B, per un aggiornamento dei controlli preliminari (specialmente per i terreni);
- a disporre, all'esito e previa consultazione anche informale col Custode-IVG, un secondo esperimento di vendita senza incanto, determinando un diverso valore del bene, inferiore all'immediato precedente del 25% e con gli opportuni arrotondamenti; riduzioni inferiori saranno possibili solo in caso di richiesta di tutte le parti, per una sola volta e purché il ribasso concreto sia pari almeno al 10%;
tale attività deve portare alla stesura di un nuovo avviso di vendita entro un mese dalla diserzione del precedente esperimento;

34) a fissare in tal caso un nuovo termine (non superiore a 4 mesi dalla data del precedente esperimento andato deserto) per formulare offerte di acquisto dei beni invenduti con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

35) a predisporre l'avviso della seconda vendita, così stabilita, secondo il *fac simile* già citato, ed a controllare il Custode-IVG proveda alla relativa pubblicità;

36) a gestire il nuovo esperimento secondo le stesse direttive di cui sopra;

37) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, anche per uno solo di più lotti, e di assenza di domande di assegnazione, a procedere nuovamente e senza indugio come da punti 34 e s.; dopo la quarta vendita andata deserta, il prezzo-base del nuovo esperimento sarà fissato in misura pari alla metà di quello immediatamente precedente;

38) a rimettere gli atti al G.E. in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita;

39) a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui il prezzo base di ciascuno dei lotti divenga uguale od inferiore ad € 10.000,00, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta; a chiedere in tal caso contestualmente al Custode-IVG di inviare al G.E. analoga relazione, con specifica indicazione dello stato dell'immobile (se libero o occupato, condizioni, contesto in cui si trova, accessi compiuti, richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile; ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimenti *ex* art. 164 - *bis* disp. att. c.p.c.;

***

Covid S.r.l. - www.ivgpuglia.it

40) a depositare in cancelleria, entro 4 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta pronuncia del decreto di trasferimento dell'ultimo dei lotti in vendita, una relazione sintetica dell'attività prestata, con istanza di liquidazione finale dei compensi dell'ufficio dei delegati e dei compensi del processo *ex* art. 95 c.p.c.; ciò allegando allo stesso atto le note dei creditori (ma solo quelli che partecipano utilmente alla distribuzione);

41) a verificare che anche il Custode-IVG presenti il proprio rendiconto finale nello stesso termine (salvo proroga per il protrarsi delle operazioni di liberazione), con istanza di liquidazione di eventuali compensi residui, sollecitandolo se necessario;

42) *solo se il debitore non è costituito in giudizio, o se ha eletto domicilio, o se il delegato conosce altro efficace indirizzo,* a comunicare al debitore esecutato i decreti di liquidazione dei compensi dei delegati (in tal caso anche all'aggiudicatario) e del Custode; ciò - ai sensi dell'art. 151 c.p.c. – tramite lettera raccomandata A/R, la cui scansione sarà depositata via PCT;
nulla invece per debitori costituiti in giudizio, o con indirizzo PEC censito dal sistema SIECIC e funzionante, oppure domiciliati ex lege presso la cancelleria; in tali casi alla comunicazione provvederà il cancelliere tramite SIECIC.

43) a predisporre e depositare in cancelleria, entro 1 mese dalla liquidazione dei compensi e delle spese, il progetto di distribuzione, previa:
- verifica della somma esatta disponibile sul conto o libretto (con proiezione futura alla data di presumibile estinzione del deposito);
- acquisizione di indicazioni scritte, da parte di ogni creditore capiente, circa le modalità di pagamento prescelte e le coordinate bancarie del conto corrente in caso di bonifico; il conto deve essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;
i compensi dei delegati sono inseriti in anteclasse nel progetto e pagati assieme agli altri crediti solo dopo l'approvazione del progetto (salvo il riconoscimento di acconti in casi giustificati);

44) *solo se il debitore non è costituito in giudizio, o se ha eletto domicilio, o se il delegato conosce altro efficace indirizzo,* a comunicare l'avvenuto deposito del progetto di distribuzione da parte del G.E. e l'udienza fissata per l'approvazione sua e del rendiconto finale del Custode-IVG all'esecutato; ciò almeno 10 giorni prima e - ai sensi dell'art. 151 c.p.c. – tramite lettera raccomandata A/R, la cui scansione sarà depositata via PCT;
nulla invece per debitori costituiti in giudizio, o con indirizzo PEC censito dal sistema SIECIC e funzionante, oppure domiciliati ex lege presso la cancelleria; in tali casi alla comunicazione provvederà il cancelliere tramite SIECIC.

45) a presenziare alla predetta udienza con strumenti informatici idonei a calcolare immediatamente le conseguenze di eventuali modifiche al progetto di distribuzione;
***

(*solo per le procedure avviate dopo il 28.2.2023)*
45.1) ricevuta comunicazione del deposito del progetto al fascicolo da parte del G.E., a fissare l'udienza (da tenersi entro trenta giorni) dinanzi a sé per sentire le parti e discutere il progetto di distribuzione;
l'atto di fissazione deve essere depositato a PCT e comunicato alle parti costituite dalla cancelleria a mezzo Siecic; per il debitore, si applica il punto n° 44);

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni;

45.2) a riportare con precisione a verbale il tenore delle contestazioni eventualmente sollevate rispetto al progetto di distribuzione, e rimettere gli atti al G.E.;

45.3) se vi è un solo creditore pignorante, senza intervento di altri creditori, a sottoporre al G.E. il conteggio di quanto dovuto al creditore per capitale, interessi e spese, e di quanto eventualmente da restituire al debitore; si applicano i punti nn° 43/44);
***

46) al pagamento delle somme spettanti ai creditori entro sette giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione o dall'esaurimento di eventuali impugnazioni, nei modi da essi indicati nelle note ricevute o all'udienza di discussione del progetto distributivo;

47) a depositare in cancelleria via PCT – COME ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CUI AL PUNTO SEGUENTE E NON COME ATTO A SE' STANTE - la copia di tutti gli atti relativi ai pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione e delle fatture conseguentemente emesse da delegati e Custode/IVG.
Sia gli acconti che i compensi liquidati dal GE e posti "a carico della procedura" o "del ricavato" sono fatturati nei modi e con l'intestazione previsti dalle disposizioni amministrative in vigore, ma menzionando quale "soggetto effettivo pagatore" il debitore esecutato, e pagati al lordo di eventuali ritenute d'acconto.
Ciascun delegato è tenuto ad effettuare separatamente ed in proprio la ritenuta sui propri compensi, ed il relativo versamento separato (a nome del soggetto esecutato), solo se questi è un sostituto d'imposta ed i beni oggetto di espropriazione rientrano nella sua attività; successivamente ciascun delegato dovrà trasmettere copia della documentazione relativa all'operazione all'esecutato, per i normali adempimenti di legge (emissione certificazione, aggiornamento contabilità, ecc.)

48) a depositare il rapporto riepilogativo finale entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione finale;

49) a depositare in cancelleria, entro 10 giorni dal deposito della relazione finale di cui al punto precedente, l'originale cartaceo di tutti gli atti, i provvedimenti ed i documenti assunti o raccolti nel corso delle operazioni delegate.
Si raccomanda la puntualità, perché la chiusura delle operazioni statistiche e di archivio da parte della cancelleria dipende da tale adempimento finale.

Coveg S.r.l. - www.ivgquine.it

(MODELLO DI AVVISO DI VENDITA)

TRIBUNALE DI UDINE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

N° _____R.G.Es.

Il/La sottoscritto/a ……..…….
delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita forzata senza incanto dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, come da relazione estimativa in atti:

LOTTO UNICO / 1… (se più lotti)

Descrizione della natura dell'immobile e dei relativi diritti immobiliari oggetto della vendita (tutti i dati vanno completati)
a) diritto reale posto in vendita e relativa quota (proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
b) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
c) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
d) dati catastali;
e) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
f) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
***
L'immobile risulta *(completamento obbligatorio, salvo diversa indicazione nelle voci seguenti)*:

- libero; oppure: abitato dall'esecutato, libero di regola solo dopo 4/6 mesi dal decreto di trasferimento, su richiesta; oppure: in uso – non abitato – dall'esecutato, libero al decreto di trasferimento; oppure: occupato con titolo opponibile (locazione, ecc.) con scadenza al …; oppure: occupato senza titolo opponibile a terzi, libero al decreto di trasferimento.

- di "Classe energetica ….." come risulta da A.P.E. del … *(da indicare solo se presente)*

- di fatto conforme/non conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate *(oppure segnalare la mancanza di planimetrie o di accatastamento)*;

in caso di terreno:
- destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 DPR n° 380/2001 *(e quella effettiva attuale, se intervenute variazioni).*

Inserire poi le notizie di cui all'articolo 46 DPR n° 380/2001 e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di loro insufficienza, dare avviso (solo se in concreto ce ne sono i presupposti) che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e all'art. 40, comma 6, L. 47/85.

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

Menzionare sempre, anche solo per tipologia, tutte le trascrizioni o iscrizioni, presenti sull'immobile in vendita, che non saranno cancellate col decreto di trasferimento.
***
La vendita è soggetta a:
- Imposta di Registro

Oppure (se l'esecutato è soggetto passivo Iva):
- IVA (in quanto fabbricato ceduto da soggetto che l'ha costruito oppure ristrutturato, e la cessione avviene nei 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori di ripristino)
oppure
- IVA (in quanto fabbricato ceduto dal soggetto che l'ha costruito oppure ristrutturato, e la cessione viene effettuata dopo i 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori di ripristino; ciò se entro l'atto del trasferimento verrà esercitata l'apposita opzione dal venditore);
oppure
- Imposta di Registro (in quanto l'esecutato è soggetto passivo Iva ma l'operazione è esente da Iva, all'origine o per mancata opzione quando possibile).
***
L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):
- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);
- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);
- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);
- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

VALORE DELL'IMMOBILE Euro ……=.
Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ _____).
Aumento minimo in caso di gara: …….
Cauzione pari al 10% *(30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza)* del prezzo offerto

***

PRESENTAZIONE OFFERTE
Cartacee
Le offerte su supporto cartaceo bollato (€ 16.00) vanno depositate entro le ore 12.30 del giorno ____ presso Coveg Srl – IVG siti in Udine, via Liguria 96, in busta chiusa con annotato all'esterno della busta stessa solo: il nome di chi provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):
- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;
Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.
- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);
- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);
- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto *(a pena di inammissibilità)*;
- la dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;
- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità)*:
- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.
***
Telematiche
La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.
L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 viene generata entro le ore 20 del giorno sopra indicato.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente *(tutto a pena di inammissibilità);*
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato)*;*
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena di inammissibilità);*
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.
Le scansioni da allegare all'offerta vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta stessa; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.
Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.
Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).
Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.
Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.
La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

***
CAUZIONI
La cauzione potrà essere prestata:
- (*solo se si tratta di offerta telematica)* mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a _____ (*inserire gli estremi del conto messo a disposizione dal gestore – se NOTARTEL: "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste")* IBAN _____ (*idem – se NOTARTEL: IBAN IT24I0333203201000002610810 - SWIFT/BIC: PASBITGG*); **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°--- Lotto n°---; in tal caso occorre che (*tutto a pena di inammissibilità*):
a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;
b) si indichi nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

- *(solo se si tratta di offerta cartacea),* mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità.
***

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

ESAME OFFERTE E GARA

Il giorno …… alle ore ……. *(da determinarsi previa intesa con IVG)* presso la stessa Coveg Srl – IVG si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte nello stesso giorno, alle ore … *(10 minuti prima dell'orario di cui sopra)*; tutti gli offerenti possono assistere all'attività.

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso attraverso l'apposita funzione "Gestisci" o "Assisti" (Se Notartel: disponibile sulla *home page* del portale https://astepubbliche.notariato.it).

La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.

***

INFORMAZIONI E VISITE

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato o presso i locali di Coveg Srl IVG siti in Udine, via Liguria 96 o presso il proprio studio sito in …….

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, Coveg Srl/IVG con sede in Udine, via Liguria 96, tel. _____ - www.ivgudine.it

Ulteriori informazioni, anche sulle modalità di presentazione delle offerte e di partecipazione alla gara, possono essere ottenute o dal Custode o rivolgendosi presso lo studio del Delegato tel. ……. – fax ……. – email: ……..

Data

Il Professionista Delegato

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Allegato 2
PUBBLICITA'

L'avviso di vendita redatto dal delegato sarà pubblicizzato mediante:
- inserzione nel "portale delle vendite pubbliche" https://pvp.giustizia.it/pvp/ almeno 60 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; a cura del Custode/IVG, che comunicherà altresì via PEC la nomina al gestore della gara telematica;

- inserzione (assieme a copia integrale dell'ordinanza di vendita e delega e della perizia di stima, **tolti tutti i riferimenti a persone fisiche in essi presenti;** tra gli allegati alla perizia saranno pubblicate solo le foto e le planimetrie oscurate di tutti i riferimenti a persone), entro il medesimo termine, sui siti *internet* www.ivgudine.it www.aste.com www.aste.it www.asteonline.it a cura del Custode/IVG;

- pubblicazione, entro il medesimo termine, di un suo breve estratto (coi soli seguenti dati: foto, ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte *ex* art. 571 e 572 c.p.c., nomi e recapiti telefonici di Custode e delegato; condizioni di consegna all'acquirente) sul quotidiano "Messaggero Veneto" edizione regionale della domenica, in apposita pagina riepilogativa destinata al Tribunale; estratto da redigersi a cura diretta del Custode/IVG;

Il Custode-IVG inoltre:
- darà comunicazione scritta della vendita (anche a mani o con posta semplice) ad eventuali comproprietari non esecutati, almeno 60 giorni prima della vendita;
- darà ulteriore pubblicità spicciola della vendita (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti, volantini ed altre forme analoghe);
- potrà realizzare autonomamente ulteriori forme di pubblicità telematica (ad es.: *virtual tours*).

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Allegato 3
OFFERTE, CAUZIONI, SALDO PREZZO, GARA TELEMATICA

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

Le offerte, se presentate su supporto cartaceo, saranno depositate presso gli uffici dell'IVG – Coveg Srl, via Liguria n° 96 Udine, negli orari di apertura dei suoi uffici al pubblico e fino alle ore 12.30 del giorno lavorativo antecedente alla data fissata per il loro esame; la ricezione sarà curata dal personale autorizzato di detto Istituto ed annotata sui suoi registri ufficiali previamente vidimati; all'esterno della busta saranno annotati solo: il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito; il nome del delegato; la data fissata per l'esame delle offerte; il numero di lotto.

L'offerta cartacea deve contenere (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;
- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;
- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

Non è ammessa rappresentanza per formulare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel secondo caso dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);
- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);
- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto *(a pena di inammissibilità)*;
- la dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;
- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

All'offerta cartacea vanno allegati (*non a pena di inammissibilità)*:
- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per l'offerente.
***
Telematiche.
La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire in via telematica, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.
L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato.
A pena di inammissibilità la Ricevuta di Avvenuta Cconsegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. citato deve essere generata entro le ore 20 del giorno indicato nell'avviso di vendita.

All'offerta telematica vanno allegate (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente (*tutto a pena d'inammissibilità)*;
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato)*;*
- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena d'inammissibilità)*;
- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;
- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

Le scansioni da allegare vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.
Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).
Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.
Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.
La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta - dovrà essere prodotta al delegato A entro il giorno di aggiudicazione; in caso di offerta per persona da nominare la procura dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni dall'aggiudicazione.
***
CAUZIONI

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione (pari al 10% del prezzo offerto; 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze *ex* art. 587 c.p.c.):
- (in caso di offerta telematica) solo mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (**causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine Procedura n° --- Lotto n° ---); occorre che l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara; in tal caso indicare nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (*tutto a pena di inammissibilità*);

- (in caso di offerta cartacea) solo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura; assegno da inserirsi nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità dell'offerta.
***

GARA
La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 DM n° 32/2015.
Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.
Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso.
***
SALDO PREZZO
Il saldo del prezzo potrà essere versato a scelta o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura, o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, aperto dal delegato A (diverso da quello utilizzato per il versamento della cauzione).

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Allegato 4
MODALITA' VISITE

Gli interessati a visitare i beni pignorati potranno accedere al servizio **esclusivamente** tramite il sito www.ivgudine.it, compilando l'apposito *form*.
Il custode è autorizzato ad accogliere, a sua discrezione e senza che il richiedente in caso di rifiuto possa reclamare alcunché, richieste di visita pervenute in altra forma, purché scritta o elettronica.
Chi avrà prenotato sul portale almeno 31 giorni prima della data fissata per la gara otterrà con sicurezza la visita. Data e orario del sopralluogo gli verranno comunicati via posta elettronica con un anticipo minimo di sette giorni.
Chi avrà prenotato con almeno 26 giorni di anticipo potrà partecipare con sicurezza alla visita. Data e orario del sopralluogo però gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.
Chi avrà prenotato con meno di 26 giorni di anticipo sarà inserito in una lista di attesa, e potrà ottenere la visita solo qualora il custode – a suo giudizio discrezionale – ritenga di organizzare un ulteriore apposito accesso. Data e orario del sopralluogo eventuale gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.
Il custode, negli ultimi due casi, non risponde di alcun disguido.
Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante saranno preavvisati dal custode dell'accesso per le visite con un anticipo di almeno 5 giorni (o con l'anticipo previsto dall'eventuale contratto di locazione opponibile in essere).
Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante privo di titolo opponibile devono consentire al custode l'esercizio del diritto di visita.
In caso di frapposizione di ostacoli, il custode ne relazionerà al giudice per l'applicazione dell'art. 560, sesto comma c.p.c. e l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata dell'immobile, da eseguirsi nei modi che saranno specificati nell'ordine stesso.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it