R.G.E. n. 77/2024

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

Seconda Sezione Civile

## Ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c.

**Il G.E. dott. Vincenzo Landolfi,**

- Esaminati gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe, e sciogliendo la riserva formulata all'udienza odierna;
- Vista l'istanza di vendita formulata dalla creditrice procedente SPV PROJECT 2401 s.r.l.;
- Letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- Rilevato che non risulta l'ammissione dell'esecutato alla procedura di liquidazione controllata;
- Ritenuto che non ricorre l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis co. 2 c.p.c., sicché deve procedersi alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega delle operazioni ad un professionista;
  Ritenuto che la vendita deve avere luogo con modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e, segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (D.M. 32/2015), non essendovi elementi da cui desumere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
  Visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

**DISPONE**

la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona,** in lotto unico, dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Ariano Irpino alla via Rione Martiri Nuovo snc, distinto in catasto al foglio 46, particella 451 subalterno 4, così come descritto nella relazione di stima in atti.

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona si svolgerà, a discrezione del professionista delegato, presso la **"SALA ASTETELEMATICHE"**, allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, o presso il proprio studio e/o altro ufficio, se adeguati alle esigenze tecniche della detta tipologia di vendita, previa indicazione del luogo con relativo indirizzo nell'avviso a redigersi.

Il professionista delegato, per poter svolgere la vendita telematica presso la **"SALA ASTE TELEMATICHE",** dovrà procedere alla prenotazione tramite la sezione speciale sul sito del Tribunale di Benevento oppure contattando il gestore della vendita telematica nominato.

**DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al **professionista dott.ssa Ivana Jamiceli,** regolarmente iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. istituito presso il Tribunale di Benevento, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona.

Dispone che il professionista delegato riferisca prontamente al Giudice eventuali incompatibilità originarie o sopravvenute, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza ed il buon andamento della procedura di vendita. Il Giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico.

**FISSA**

in **24 MESI** la durata dell'incarico per lo svolgimento di tutte le attività delegate, riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivatain tal senso. **Dispone che il professionista delegato effettui entro un anno dall'emissione della presente ordinanza almeno 3 esperimenti di vendita**.

**TENUTO** conto che in forza del D.M. n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica da parte del nominato professionista delegato devono essere svolte sul portale del gestore, quale soggetto autorizzato dal Giudice;

**CONSIDERATO** che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal Giudice ex art. 68 c.p.c. tra i soggetti iscritti nel Registro dei gestori delle vendite telematiche;

**NOMINA**

**gestore della vendita telematica la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (email assistenza@astetelematiche.it)**,** che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita;

**MANDA**

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato.

**ONERA**

il professionista delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato.

**DETERMINA**

in **euro 500**, oltre oneri di legge, l'**anticipo sul compenso** in favore del professionista delegato (*non saranno riconosciuti al professionista delegato ulteriori acconti sino al completamento dell'incarico*); in **euro 2.100** il **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet e pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica(e, in particolare, delle spese di

gestione del conto corrente), sufficiente per la fissazione dei primitre tentativi di vendita, sulla base delle tariffe concordate da codesto ufficio con le società incaricate della gestione della pubblicità, di seguito indicate; in **euro 300** il **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche).

**DISPONE** che tutte le somme a titolo di fondo spese, come sopra determinate, dovranno essere versate da parte del creditore procedente (o di altro creditore intervenuto titolato che intendaassumersene l'onere) sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura **entro 30 giorni** dalla ricezione della comunicazione da parte del professionista delegato, a mezzo PEC, della richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del detto contocorrente (relativamente a tali somme a titolo di fondo spese, non trattandosi di compensi, non sarà emessa alcuna fattura e non saranno da riconoscersi IVA e/o oneri previdenziali).

**AVVERTE**

**che il mancato versamento di tutte le somme, come sopra determinate, nel termine stabilito, sarà valutato ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c. ovvero di improseguibilità della presente procedura esecutiva.**

**AUTORIZZA**

il professionista delegato ad aprire immediatamente un conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura presso primario Istituto di credito operante sul territorio, con delega allo stesso professionista delegato per il compimento di tutte le operazioni, nessuna esclusa, necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli con la presente ordinanza e con facoltà dello stesso professionista delegato di operare sul conto.

**DISPONE** che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Benevento con indicazione delnumero di ruolo generale della presente procedura; che su tale conto siano versati il fondo spese, il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, le cauzioni degli offerenti per la partecipazione alla vendita telematica, il saldo del prezzo di aggiudicazione, le spese di trasferimento dell'aggiudicatario, i frutti e le rendite dell'immobile pignorato. **Il professionista delegato avrà il potere di disporre allo sportello.**

Il Giudice dell'Esecuzione potrà accedere in ogni momento al conto corrente al fine di prendere visione del saldo e della lista movimenti effettuati su di esso. A tal fine il professionista delegato dovrà comunicare immediatamente all'Ufficio l'avvenuta apertura del conto corrente con l'indicazione delle relative coordinate bancarie mediante deposito telematico.

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

Il professionista delegato provveda:

**1)** al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

**2)** al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

**3)** alla verifica dell'adempimento degli incombenti ex artt. 498, 499 e 599 co. 3 c.p.c.;

**4)** **al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza di vendita, redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c.**;

**5)** a formare subito dopo, e comunque **entro 60 giorni** dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, **redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione**, dandone pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti ed ai creditori iscritti non intervenuti;

**6)** a determinare il prezzo base di vendita degli immobili staggiti a norma dell'art. 568 co. 1 c.p.c., tenendo conto della relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, e la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in sede di gara (non superiore al 4% del prezzo base), e, per le vendite successive alla prima, il ribasso del prezzo base (qualora la precedente vendita si sia effettivamente tenuta) nella misura di seguito indicata (cfr. **punti n. 33** e **n. 35** - Contenuto della delega al professionista);

**7)** a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita;

**8)** a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, presso il luogo indicato, l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;

**9)** a curare e verificare l'esecuzione delle forme di pubblicità legale ex art. 490 c.p.c., così come disposte e regolamentate nella presente ordinanza;

**10)** all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti;

**11)** all'esame delle offerte pervenute e della congruità delle cauzioni prestate, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

**12)** a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella

presente ordinanza;

**1)** alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi all'aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

**2)** ad avviare, nell'ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al **migliore offerente** (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: **a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta)**, a meno che il relativo prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

**3)** a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati ed aggiornando con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

**4)** a provvedere sulle istanze di assegnazione di cui agli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**5)** a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, ecc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medidi riferimento di cui alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i lotti siano postiin vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata **seguendo l'ordine numerico dei lotti**, non facendo poi luogo all'aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

**6)** a restituire agli offerenti telematici non resisi aggiudicatari le cauzioni versate, dando immediata disposizione all'Istituto di credito di riaccreditare i relativi bonifici sui conti correnti di provenienza (l'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario), **indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta**;

**7)** a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di

volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

**8)** a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

**9)** a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. ed agli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c., fissando, all'esito del provvedimento del Giudice, la nuova vendita con prezzo base pari a quellocui si era giunti, eventualmente anche a seguito di gara, nella aggiudicazione revocata;

**10)** ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;

**11)** a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo siaun creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente,ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

**12)** in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario **(il quale dovrà depositarenel fascicolo telematico ed inviare, a mezzo PEC, al professionista delegato nota riepilogativa del credito entro il termine di 10 giorni dall'intervenuta aggiudicazione)** il professionista delegato, verificata la natura del credito azionato e l'iscrizione ipotecaria posta a garanzia, disporrà che l'aggiudicatario versi direttamente allo stesso l'80% del residuo prezzo di aggiudicazione, accantonando, in ogni caso, a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, una somma non inferiore ad euro 20.000; **si precisa che in caso di fallimento del debitore esecutato il professionista delegato assegnerà le somme al creditore fondiario nei limiti ed in conformità agli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale**;

**13)** **ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 l.gs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina**;

**14)** a predisporre, **dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 co. 4 c.p.c.**, nonché il versamento nei termini da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del decreto di trasferimento, con espressamenzione della situazione urbanistica dell'immobile, trasmettendola, con i relativi allegati, senzaindugio a questo Giudice per l'emissione; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto; la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di

cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (a titolo esemplificativo trascrizioni pignoramenti e sequestri conservativi ed iscrizioni ipotecarie ecc.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento; alla bozza di decreto dovranno essere allegati: a) ove necessario,certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascioo, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; b) dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità, e dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; c) documentazione relativa al versamento, nei termini, da parte dell'aggiudicatario, dell'intero saldo prezzo di aggiudicazione, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 T.U.B. e delle spese di trasferimento; d) dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo; e) visure ipo-catastali aggiornate (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relative all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

**15)** ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole indicate nel decreto di trasferimento (i relativi oneri debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario), anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto o dell'ordinedi cancellazione dei gravami;

**16)** a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone atto in un analitico rendiconto da depositarsi all'esito dell'espletamento di tutti i relativi adempimenti;

**17)** a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminarele prescritte relazioni inviate al Giudice sullo stato di occupazione dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tuttigli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

**18)** a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento dell'immobile; in caso di vendita soggetta ad IVA il professionista delegato è autorizzato a a procedere, in nome e per

conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'imposta relativa alla vendita all'Ufficio fiscale, salvo diverso regime;

**19)** a depositare a mezzo PCT tutti gli atti inerenti alla delega (a titolo esemplificativo avviso di vendita, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta decreto di trasferimento, precisazione deicrediti, progetto di distribuzione ecc.);

**20)** a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; tale rapporto riepilogativo, e tutti quelli successivi, dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione e dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;

**21)** **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare la data della nuova vendita (seconda), emettendo il relativo avviso, con prezzo base ridotto di 1/4 rispetto all'ultimo prezzo praticato, e procedendo a tutti gli adempimenti già innanzi precisati**;

**22)** a depositare nel termine di giorni 30 dalla vendita deserta nuovo avviso di vendita, contenente nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, ad ora fissa, presso il luogo indicato, l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;

**23)** **in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base, come sopra ribassato, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di 1/4 del prezzo base rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già innanzi descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al prezzo base ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del prezzo base nellamisura del 50% del prezzo base rispetto all'ultimo praticato;**

**24)** a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo a tutti gli adempimenti innanzi precisati;

**25)** ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

**26)** a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita senza incanto ed in mancanza di domande di assegnazione, insieme ad una relazione che richiederà al custode, se professionista designato diverso, su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero averostacolato la vendita; **nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovràavere cura di**

**effettuare i primi 3 ESPERIMENTI DI VENDITA DURANTE IL CORSO DEL PRIMO ANNO DALL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA**; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazionidelegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revocadell'incarico ricevuto;

27) **a rimettere, altresì, gli atti a questo Giudice, unitamente a relazione analitica sulle attività svolte e sulle spese sostenute ed i compensi liquidati e da liquidarsi a favore degli ausiliari, per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata della procedura per infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., nel caso in cui, applicando le suddette riduzioniil prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad euro 15.000, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico immobile, o ad euro 20.000, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più immobili**; **qualora, però, il valore di stima degli immobili pignorati risulti sin dall'origine non particolarmente elevato(ad esempio valore dell'unico immobile pignorato pari ad Euro 20.000,00 o valore complessivo di tutti gli immobili pignorati pari ad euro 30.000), il professionista delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (euro 15.000 o euro 20.000), dovràrimettere, immediatamente, gli atti al Giudice, unitamente alla relazione analitica di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà procedere comunque con i primi tre tentativi di vendita, applicando i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate, e, all'esito infruttuoso degli stessi, rimettere gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti; ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad euro 15.000, il professionista delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita e, acquisito il relativo parere, rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti, unitamente alla relazione analitica di cui sopra (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti);**

28) a segnalare l'esaurimento e/o l'insufficienza delle somme versate a titolo di fondo spese, depositando un dettagliato rendiconto di tutte le spese sostenute, al fine dell'adozione da parte del Giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

29) a formare, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ed alla trasmissione dello stesso al Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari; **a tal fine, tutti i creditori diversi dal fondiario** (per il quale si richiama quanto stabilito in precedenza), **entro il termine di 30 giorni dal deposito telematico del verbale di aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, dovranno depositare nel fascicolo**

**telematico ed inviare, a mezzo PEC, al professionista delegato la loro nota di precisazione del credito con indicazione specifica delle coordinate bancarie dei conti correnti** (intestati ai creditori) **sui quali dovranno essere bonificate le somme attribuite agli stessi nel progetto di distribuzione da approvarsi (il deposito di nota di precisazione del credito non esime il professionista delegato da attenta verificazione del credito richiesto per capitale, interessi e spese);** il professionista delegato ed il custode giudiziario dovranno depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al Giudice in tempo utile per la predisposizione ed il deposito, nei termini, del progetto di distribuzione; **si precisa che il progetto di distribuzione dovrà essere formato e depositato dal professionistadelegato anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbianodepositato, nei termini sopra indicati, alcuna nota di precisazione del credito o richiesta diliquidazione dei compensi, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura** (somme indicate negli atti di precetto e/o intervento e le sole spese documentate) **e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti**, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;

**30)** a depositare tale progetto nel fascicolo telematico, e a fissare innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, **entro 30 giorni** dalla comunicazione del deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione precedentemente depositato dal professionista delegato con o senza eventuali modifiche; **tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al professionista delegato devono intercorrere almeno 10 giorni**, e l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui **le parti che non intendano formulare osservazioni non saranno tenute a comparire o a depositare note telematiche**;

**31)** a formare processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., nel quale dare atto dell'approvazione del progetto depositato o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e a depositarlo nel fascicolo dell'esecuzione;

**32)** a formare processo verbale delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

**33)** ad effettuare, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione,il versamento delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori;

**34)** a depositare, **entro 10 giorni dalla comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti**, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà a

dichiarare la chiusura del processo esecutivo;

**35)** qualora residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal Giudice per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), il professionista delegato dovrà informare immediatamente il Giudice dei motivi e, su disposizione dello stesso, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà - sentito l'interessato - la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita dovrà essere redatto dal professionista delegato utilizzando il modello predispostoda questo Tribunale e, completato dei dati mancanti, dovrà avere il seguente contenuto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATIPRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg., di seguito riportati, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubblichedel Ministero della Giustizia.

***Art. 12*** *- Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

***1.*** *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
*e) la descrizione del bene;*
*f) l'indicazione del referente della procedura;*
*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

**2.** *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

**3.** *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero,in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizionedegli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

**4.** *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

**5.** *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

**6.** *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software dicui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

***Art. 13** - Modalità di trasmissione dell'offerta*

**1.** *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificatadel Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

**2.** *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la venditatelematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

**3.** *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da unodei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

**4.** *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestoridi cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto*

Firma

*previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portaledei servizi telematici del Ministero.*

***Art. 14** - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

1. ***L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia**.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecnichedell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

***Art. 15** - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatividel dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui proprisiti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet oveè eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma delpresente comma dall'ufficio giudiziario.*
2. *Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmatio non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

**ANCHE AD INTEGRAZIONE DI QUANTO PREVISTO NEL CITATO DECRETO**

Tutti, **tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, possono presentare un'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. (il **PROCURATORE LEGALE dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti**).

Le offerte di acquisto in bollo (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo "**https://pst.giustizia.it**") potranno essere presentate **unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale** (munito di procura speciale) **anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ORE 12:00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel

"Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**".

**SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI LE OFFERTE PROVENIENTI DA PRESENTATORI DIVERSI DAI SOGGETTI SU INDICATI (OFFERENTI O PROCURATORE LEGALE)**.

**A pena d'inammissibilità** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata **(dell'offerente o del suo procuratore legale)**; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/15.

**IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUN LOTTO POSTO IN VENDITA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. DOPO LA PRIMA, LE ALTRE OFFERTE FATTE PERVENIRE DALLO STESSO PRESENTATORE E RELATIVE AL MEDESIMO LOTTO SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI.**

La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallostesso presentatore.

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(NON SARÀ POSSIBILE INTESTARE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHESOTTOSCRIVE L'OFFERTA)**; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, da allegareall'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque unente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale da cui risultino i poteri rappresentativi ed, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia anche per immagine di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

**b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
**c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
**e)** la descrizione del bene;
**f)** l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
**h)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferioredi oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

**i)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione **(TERMINE PERENTORIO NON SOGGETTO ALLA SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE)**;

**j)** l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

**k)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nelcaso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici,il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

**l)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
**m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazionipreviste; **a pena di inammissibilità dell'offerta sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobiledevono appartenere al presentatore (offerente o procuratore legale)**;

**n)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita e di conoscere lo stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita;

**o)** la dichiarazione di voler usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti;

**p)** la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto);

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

**a)** copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legaledei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quellodi appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

**b)** copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

**c)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare dellacasella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrivel'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

**d) se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale (AVVOCATO), copia anche per immaginedella procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**;

**e)** se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale attestante i poteri rappresentativi del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ed, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia, anche per immagine,di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

**f)** se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

**g)** copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

**h)** dichiarazioni relative allo stato civile, alla presa visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, alla conoscenza dello stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita, alla volontàdi usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti, alladispensa degli

organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e sia dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto), **effettuate in separato modulo**;

**i)** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica **(la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo)**.

Tutte le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

## 4. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione chesi determina in un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del G.E. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal professionista delegato ed indicato nell'avviso di vendita; **la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita.** Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione daparte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senzaspese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importoversato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. L'importo versato a titolo di cauzione **(al netto degli eventuali oneri bancari)** sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione.

## 5. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00)in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevutadi avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollopotrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

## 6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

## 7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di venditacollegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- solo nel corso del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di **24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica

alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere disabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata effettuazione di rilanci in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (individuato secondo le modalità indicate al precedente **punto n. 14** - Contenuto della delegaal professionista), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

## 8. TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine perentorio per il deposito del saldo del prezzo e delle spese **(non soggetto a sospensione nel periodo feriale)** sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

## 9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva al deposito telematico dell'offerta stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

## 10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticatada pubblico ufficiale ed eventualmente i documenti comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni.In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della proceduraesecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine perentorio non soggetto a sospensione nel periodo feriale)**.
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 delDecreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine perentorio per il versamento del saldo del prezzo,la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal professionista delegato (cfr. precedente **punto n. 24** - Contenuto della delega al professionista). La somma residua dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, **anche nell'ipotesi di cui al punto precedente**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, ildelegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito Notar ..... del ..... (Rep. n. ……) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenziadelle Entrate di ..... di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme

erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. **Egli è del pari tenuto a versare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli poste a suo carico**. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. **Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007**, che il professionista delegato depositerà, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento.

**Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co. c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.**

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia, **a cura del professionista delegato**:

1. mediante inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita, che lo stesso deve redigere ex art. 591 bis c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490 co. 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; si ricorda al professionista delegato che in base alle specifiche tecniche ministeriali che regolano la pubblicità sul PVP i siti internet per poter avviare la pubblicazione sul sito web sono obbligati ad attendere il c.d. flusso dati ministeriale inerente alla vendita in questione, considerando che questo è propedeutico all'attività di monitoraggio effettuata dal Ministero della Giustizia sulle pubblicazioni effettuate sui siti di pubblicità previsti all'art. 490 co. 2 c.p.c.;
2. **attraverso la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (email info@astegiudiziarie.it, telefono 0586-20141), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno 3 foto e/o riproduzione video del compendio pignorato (da effettuarsi a cura della medesima società con l'ausilio del nominato custode), in versione privacy, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.subito.it; pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale; pubblicazione (***se richiesta dal creditore***) su uno o più dei seguenti siti internet: www.immobiliare.it e/o www.casa.it e/o www.idealista.it e/o www.asteannunci.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme

all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con l'inserimento dei link dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa l'indicazione di tali siti); pubblicazione (***se richiesta e solo per immobili il cui valore sia superiore ad euro 300.000***) sul quotidiano il "Il Mattino - edizione locale" di un estratto dell'avviso contenente in modo sintetico e riassuntivola descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

3. mediante affissione di un congruo numero di **manifesti murali** nel comune in cui si trova l'immobile pignorato.

Il professionista delegato dovrà presentare personalmente la richiesta alle società incaricate per gli adempimenti pubblicitari sopra indicati (cfr. **punto n. 2** - Disciplina della pubblicità della vendita), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che le pubblicazioni abbiano una durata minima di 45 giorni come disposto dal presente provvedimento.All'esito del primo esperimento di vendita, il professionista delegato comunicherà alle società incaricate ed alla Cancelleria l'esito dell'esperimento di vendita; dette società aggiorneranno quindi la pubblicità; analogamente, il professionista delegato e le società incaricate effettueranno le medesime attività all'esito di ogni ulteriore esperimento di vendita.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione potrà essere inviata dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

La società incaricata per gli adempimenti pubblicitari (cfr. **punto n. 2** - Disciplina della pubblicità della vendita) dovrà verificare che nella documentazione da pubblicare, in considerazione del provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008, non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere almeno i seguenti dati: i) generalità, dati anagrafici e personali della partedebitrice; ii) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; iii) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; iv) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; v) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali).

**RENDE NOTO**

**a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpoe non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto

conto nella valutazione dei beni;

**c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario,potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 comeintegrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda diconcessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**d)** **che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura e con spese poste a carico dell'aggiudicatario**;

**e)** che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da far pervenire al custode entro il termineprevisto per il saldo prezzo; in caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto ditrasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

**f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet innanzi indicati;

**g)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

**h)** ***che le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari)per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode giudiziario ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati*.**

**AVVERTE**

**a)** che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a mesi 24, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza deltermine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindicigiorni prima dell'incanto;

**b)** che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensidegli artt. 571 e 580 c.p.c.

**I N F O R M A**

***gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessario avvalersi di mediatori e/o agenzie immobiliari. gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il professionista delegato (nonché referente della procedura) ed il custode giudiziario.***

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendononé derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo rimarrà ad esclusivo carico dell'interessato. Eventuali chiarimenti e/o delucidazioni, potranno essere richiesti alprofessionista delegato alla vendita, al custode giudiziario ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta.

Benevento, 17.3.2026

Il G.E. dott. Vincenzo Landolfi