TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

- art. 591 bis *c.p.c. –*

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 49 /2018 ;

letta l'istanza depositata nell'interesse del creditore procedente che ha chiesto di proseguire l'espropriazione mediante l'esperimento di nuovi tentativi di vendita in relazione ai lotti pignorati rimasti invenduti,

Ritenuto, in ragione dell'attuale prezzo di vendita del lotto di poter disporre lo svolgimento di ulteriori tre tentativi di vendita, all'esito dei quale, in caso di mancata presentazione di offerte, il professionista rimetterà gli atti al g.e. per le dovute valutazioni sulla fruttuosità della vendita;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., che la diversa modalità di vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite disposte devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,

che nel caso, in riferimento alla vendita con modalità telematiche in esame non sono emerse, né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

Ritenuto opportuno, al fine di non arrecare arresti alla procedura, confermare le nomine del professionista delegato, del custode e del gestore della vendita telematica già effettuate;

premesso che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli;
- la vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo che la vendita forzata

non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, - oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

P.Q.M.

visti gli artt. 591 bis e 559, 560, 569, 570 e 576 c.p.c.,

ORDINA

L'esperimento di tre ulteriori tentativi di vendita dei beni pignorati nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da ritenersi qui integralmente richiamata e alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione del bene pignorato;

visto l'art. 586 c.p.c.,

determina

il prezzo base di vendita degli immobili pignorati di cui ai lotti indicati in perizia, effettuata la riduzione del prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita esperito entro limiti di cui all'art. 591 c.p.c. nel modo che segue:

quanto al lotto unico in € 62.000,00

ORDINA

che la vendita giudiziaria dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura.

DELEGA

(rectius, conferma nella delega)

al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice dell'esecuzione il Notaio Aleandro Allevi che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona presso il proprio studio situato nel circondario del Tribunale e/o presso la sede dell'associazione

notarile per le esecuzioni immobiliari e mobiliari, Piazza Serafino Orlini, 1, o aula all'interno del palazzo di giustizia di Ascoli Piceno.

In relazione all'incarico di cui alla presente delega il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, senza necessità di apposito mandato per ogni singola operazione. Su detto conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

Il professionista provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire, ove non risulti già acquisito ad opera dell'esperto stimatore, il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

Il professionista sopra indicato, oltre alle attività indicate nell'art. 591 bis c.p.c. è delegato:

1. a fornire informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), nei limiti di quanto presente nel fascicolo, ferma e salva ogni diversa interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate;
2. a formare, ove necessario ed utile, più lotti del compendio pignorato;
3. a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'**avviso di vendita** contenente le seguenti indicazioni:
   a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune in cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico e l'indirizzo pec e/o e-mail del custode e l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse;

e) precisazione del numero di lotti;

f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c;

g) il portale indicato dal giudice per la presentazione delle offerte telematiche e per lo svolgimento dell'asta telematica, nonché le modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice; luogo, data e ora fissate di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato e che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.

h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

j) indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta), che dovrà essere versata, secondo le modalità indicate nell'allegato A, mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a *"Tribunale di Ascoli Piceno – Nome professionista* _____ *n.* ____ *R.G.E."*, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta ovvero mediante bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche;

k) indicazione del termine di novanta giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

l) dell'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze

Nel predetto avviso dovrà essere inoltre:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese della procedura

b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

4. ad effettuare la pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. mediante:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giusitiza in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1 comma e 631 bis c.p.c. dell'avviso di vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale;

b) pubblicazione dello stesso avviso unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la prima vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale sui siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it;

c) pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie;

d) nonché, ex art. 490 comma 3 c.p.c., mediante:

- pubblicazione per estratto sul periodico cartaceo Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno;
- pubblicazione per estratto sul periodico Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno versione digitale in abbinamento al servizio mailing- list (invio di comunicazioni mirate ad un target di nominativi fidelizzati, potenzialmente interessati all'oggetto della vendita);
- campagna pubblicitaria promossa tramite social network (Facebook);
- inserimento sul sito www.immobiliare.it;
- inserimento nella vetrina permanente beni in vendita di Astalegale.net (gli annunci

rimangono visibili anche negli intervalli temporali tra un'asta e l'emissione del successivo bando di vendita);

- fotogallery (a cura di Astalegale.net);
- Postal target: invio di una missiva nelle adiacenze dell'immobile staggito (n° 250 invii a procedura), contenente la sintesi dell'avviso di vendita ed ulteriori informazioni utili;

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti a), b) e d) sono svolti a cura della società Astalegale.net S.p.a. secondo la convenzione in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno.

Ogni altra forma di pubblicità aggiuntiva potrà essere richiesta dal creditore procedente; **nell'avviso non dovrà essere menzionato né il nominativo del debitore, né quello dei comproprietari e dei confinanti**; l'avviso per estratto da pubblicare sulla stampa dovrà essere redatto secondo le forme della pubblicità commerciale e dovrà, pertanto, contenere le informazioni strettamente necessarie per la vendita;

5. ad aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità delle stesse alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c., con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa, salvo diversa indicazione del giudice. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; il professionista delegato redige il verbale delle relative operazioni; l'offerente è tenuto a partecipare, personalmente o mediante collegamento telematico secondo la modalità di presentazione dell'offerta prescelta, all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, secondo quanto riportato nelle allegato condizioni di vendita (allegato A alla presente ordinanza);
6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, a provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
7. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, a procedere in un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni dalla vendita infruttuosa ad un nuovo tentativo di vendita coattiva (il prezzo base per la seconda vendita e per la terza vendita, ove ritenuto opportuno, potrà essere ribassato in misura non superiore al 20%, salva diversa indicazione del giudice);

8. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
9. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice per approvazione);
10. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, a dare tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
11. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
12. laddove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, il delegato provvederà, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, la cui inosservanza comporterà la mancata evasione della richiesta), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene (ove una tale attività sia ancora da compiere) ed a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, il tutto secondo le modalità indicate nelle allegate condizioni di vendita.
13. a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, presso istituto bancario a scelta del delegato tra quelli in convenzione con il tribunale di Ascoli Piceno, previa comunicazione al giudice delle ragioni della scelta; con la precisazione che il delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto;
14. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro

certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;

15. a provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento; a tal fine il delegato è onerato di comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo complessivo degli oneri accessori dovuti a titolo di pagamento degli oneri tributari, dei compensi spettanti a norma del d.m. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A alla presente ordinanza);

16. a procedere alla predisposizione del progetto di distribuzione che dovrà trasmettere al giudice; a tal fine il professionista estrarrà presso la cancelleria copia del pignoramento e dei fascicoli di parte (contenenti il titolo esecutivo); richiederà a tutti i creditori l'invio, entro un termine comunque non inferiore a venti giorni, delle note di precisazione dei crediti con i documenti integrativi necessari (in particolare, in caso di mutui, i relativi piani di ammortamento con indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati) e le note delle spese processuali sostenute; scaduto il termine per la precisazione, verificata la regolarità e la congruità della suddetta documentazione, redigerà, detratte dalla somma netta ricavata dalla vendita le spese in prededuzione ed osservate le cause legittime di prelazione ed il disposto dell'art. 2855 c.c., una bozza del piano di riparto che invierà a tutti i creditori come da istruzioni contenute nella circolare del 15 Luglio 2021 pubblicata in pari data sul sito internet del Tribunale di Ascoli Piceno; nel caso in cui non concorrano altri creditori oltre quello procedente, il professionista acquisirà la dichiarazione di credito e la nota spese e si limiterà alla trasmissione del fascicolo al giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.; il giudice trasmetterà al professionista copia del verbale di approvazione del progetto di distribuzione con il relativo provvedimento affinché egli provveda all'effettivo pagamento delle somme a mezzo assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario; gli ulteriori interessi maturati andranno assegnati ai creditori rimasti insoddisfatti osservando i rispettivi gradi di prelazione; il professionista è delegato al compimento di tutte le necessarie operazioni bancarie senza ulteriori autorizzazioni;

17. a depositare senza indugio in cancelleria, al termine delle suddette operazioni: a) le ricevute delle riscossioni degli assegni circolari corredate dai relativi atti di quietanza; b) copia dei bonifici bancari eseguiti; c) copia dell'estratto conto del conto corrente bancario con

annotazione di tutti i prelievi e depositi effettuati fino all'estinzione dello stesso d) certificazione dell'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e nelle condizioni di vendita allegate (allegato A).

Inoltre il suddetto professionista dovrà procedere sollecitamente a tutte le operazioni delegategli esclusa ogni facoltà di rinviarle, sospenderle o ritardarle se non per ordine del giudice; dovrà comunque provvedere alla trasmissione al giudice della bozza finale del progetto di distribuzione entro il termine massimo di tre mesi dalla comunicazione dell'avvenuto trasferimento del bene; nel periodo dal 1 al 31 agosto di ogni anno non potranno essere trasmesse le comunicazioni di cui alla precedente punto 15) e la decorrenza dei termini vi previsti deve considerarsi sospesa;

ORDINA

al creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere) di versare:

- a titolo di fondo spese, l'importo di € 1.500,00, oltre ad € 100,00 per ogni lotto (quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche) sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze, entro e non oltre 15 giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale)
- l'ulteriore importo di € 1.000,00, oltre accessori come per legge a titolo di acconto su compenso (relativamente al quale sarà emessa fattura) entro e non oltre 15 giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa

DISPONE

che il Professionista Delegato, provveda:

1) a comunicare immediatamente al procuratore del creditore procedente o autorizzato le coordinate bancarie alle quali effettuare i dovuti versamenti;
2) in caso di asta deserta a comunicare immediatamente via pec al procuratore del creditore l'esito del tentativo di vendita con espresso invito al predetto creditore a provvedere entro e non oltre 8 giorni dalla ricezione della pec al pagamento del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche
3) in caso di mancato versamento del fondo spese, dell'acconto su compenso e/o del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti, specificando anche se intende rinunciare alla delega. A tale

proposito,

- AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, dell'acconto su compenso e del contributo per la pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.;

DISPONE

a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, inoltri il verbale telematico o comunque riferisca dell'esito al giudice;
b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno TRE tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio della eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad Euro 15.000,00;
d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro i mesi di gennaio e luglio di ogni anno) fornisca il quadro statistico o depositi una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

ORDINA

Lo svolgimento almeno di tre tentativi di vendita in un anno e

FISSA

il termine massimo di 18 mesi dal versamento del fondo spese per lo svolgimento di tutte operazioni delegate, alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

Il giudice si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo d'ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto;

CONFERMA

Gestore della vendita telematica la società Notartel S.p.A. (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) che vi provvederà a mezzo del suo portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it ed espressamente autorizzandola alla gestione della vendita telematica sotto indicata, nel rispetto delle prescrizioni riportate alla seguente voce

"Contenuto dell'autorizzazione alla vendita telematica" e sotto la supervisione del sotto indicato Professionista Delegato

CONTENUTO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica qui autorizzato provvederà:

1) ad accertarsi che gli offerenti abbiano preso visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nel proprio portale, nonché che abbiano correttamente svolto le operazioni di registrazione e acquisizione delle credenziali o dei codici di accesso;
2) a coordinarsi con il Professionista Delegato affinché l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la perizia e l'ulteriore documentazione che quest'ultimo ritenesse necessario pubblicare per la più ampia informativa all'utenza, vengano tempestivamente inseriti nel portale internet sopra indicato, ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni, così da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 30 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine;
3) al rispetto delle disposizioni di legge concernenti le vendite telematiche immobiliari e delle disposizioni del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, con particolare riferimento agli obblighi di cui agli artt. 7, 9, 10, 16, 17, 19, 20, 23 e 24 dello stesso provvedimento;
4) a fornire ai soggetti interessati tutte le informazioni necessarie per la trasmissione dell'offerta telematica e per la partecipazione alla udienza telematica di apertura delle "buste" telematiche e di eventuale gara tra più offerenti, mediante chiare ed intellegibili prospetti informativi inseriti nel portale internet sopra indicato e anche mediante servizio di assistenza telefonica;
5) a fornire al Professionista Delegato l'assistenza necessaria per il corretto svolgimento delle attività e delle operazioni concernenti la vendita telematica, con particolare riferimento alle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte, di ammissione alle operazioni di vendita e di svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;
6) a trasmettere, effettuate le verifiche di cui all'art. 17 del D.M. 32/2015, l'avviso di connessione di cui all'art. 16 del D.M. 32/2015;
7) ad informare tempestivamente il Professionista Delegato e questo Giudice di eventuali malfunzionamenti dei servizi informatici e telematici forniti, di eventuali difficoltà di accesso al proprio portale o ai propri domini e siti Internet, nonché di eventuali azioni di pirateria informatica subite;
8) il mancato rispetto delle prescrizioni riportate ai punti che precedono costituirà precedente valutabile per l'eventuale revoca dell'autorizzazione.

Nomina

la società Astalegale.net Spa quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e autorizza la stessa a non procedere all'adempimento de quo nell'ipotesi in cui la contabile del versamento non le sia pervenuta nel termine che la predetta società avrà specificato

autorizza

la Cancelleria ad inserire nel fascicolo informatico SIECIC/SICID della procedura la Società Astalegale.net con il codice fiscale del legale rappresentante Bruno De Gasperis (DGSBRN56P11A132A);

CONFERMA NELLA NOMINA A CUSTODE

Il Dott. Tonino Napoletani

La violazione delle suindicate direttive e, in particolare, dei suddetti termine sarà comunicata al Presidente del Tribunale ai fini della cancellazione dall'elenco come previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;

FISSA

per la notifica della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. il termine di trenta giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa, mandando al creditore che ha chiesto la vendita o ad altro creditore autorizzato.

Si comunichi

Ascoli Piceno, 02/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISO

Il debitore, ove non l'abbia già fatto, è invitato ad effettuare presso la Cancelleria del giudice la dichiarazione di residenza o di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale **ed è avvertito che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette sanno effettuate presso la suddetta Cancelleria** ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c..

Si comunichi.

Ascoli Piceno, 02/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

ALLEGATO A

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Condizioni generali della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, (ad eccezione di quelle non cancellabili); l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione e l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere detto importo entro e non oltre il termine fissato dal professionista.. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli

oneri accessori. 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.

e) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell' offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall' aggiudicazione con incameramento della cauzione;

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro il termine fissato dal delegato per la vendita nell'avviso di vendita: 1) in via telematica all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore stesso ovvero 2) in via cartacea presso lo studio del delegato o altro luogo da lui indicato nell'avviso di vendita

Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche e cartacee avverrà il giorno fissato e presso il luogo prescelto dal delegato e da questi indicato nell'avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerente valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Durata della gara

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite e-mail); tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dei portali dei gestori.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

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 disposizione degli 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 di cui 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 certificata del 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 vendita telematica 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 uno dei 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 gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei 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, e' 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 tecniche dell'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 informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è 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 del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

***disciplina delle modalità di presentazione dell'offerta analogica in busta chiusa (anche ad integrazione della disciplina legale)**:*

1) *le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo, nella data e nell'orario che saranno indicati nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;*
2) *sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;*
3) *l'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;*
4) *l'offerta dovrà contenere:*

   a) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;

b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita IVA se trattasi di società), il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri;

c) in allegato fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al precedente punto;

d) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto

e) l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d' asta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno - Nome professionista – n. _____ R.G.E. o R.F., ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta

f) i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;

g) l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L' offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

disciplina delle modalità di presentazione dell'offerta telematica (ad integrazione della disciplina legale sopra riportata)

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. *Offerta d'asta;*
2. *Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere stato effettuato entro 5*

giorni anteriori alla data fissata per la vendita e della somma di € 16,00 per marca da bollo

3. *Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;*
4. *Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerent ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri;*
5. *In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);*
6. *Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;*
7. *Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;*
8. *La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima e sua conseguente esclusione, al valore dell'offerta minima indicato nell'ordinanza.*
9. *i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;*
10. *l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze..*

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per la vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Versamento della cauzione nel caso di presentazione di offerta telematica

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto del gestore le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.
La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, nonché se priva della dichiarazione di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati. Dell'offerta inefficace il delegato alle operazioni di vendita dichiara l'esclusione.

Aggiudicazione

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 al portale il giorno fissato per la vendita;

***Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base** l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.*

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- *qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a 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, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);*

- *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.*

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- *qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;*
- *qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.*

In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato dal giudice nell'ordinanza di delega o, in assenza di indicazione del giudice, a quello specificato dal delegato nell'avviso di vendita

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in caso di uguale importo della cauzione, quella inviata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato al relativo offerente.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

In caso di aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il gestore della vendita telematica provvederà a disporre senza indugio la restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario ovvero altra modalità indicata, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

Deliberazioni sulle offerte

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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 autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente 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;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.

585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Precisazioni

1) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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.

2) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni novanta dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità comunicate dal professionista delegato.

3) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme

eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

4) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

5) in caso di presentazione di sole offerte cartacee la vendita e l'eventuale gara potranno svolgersi in modalità non telematica