# TRIBUNALE di UDINE

**Sezione seconda civile**

Esecuzioni immobiliari

Nella procedura **N. 180 /2025** R.G. Esecuzioni Immobiliari,

promossa da

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

## ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Giovanna Mullig,

a scioglimento della riserva formulata nell'udienza del 19.6.2026;

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

ritenuta l'irrilevanza, ai fini della vendita, della convocazione delle parti avanti al Collegio del reclamo e della documentazione amministrativa del Comune di San Giovanni al Natisone, entrambe dimesse dalla esecutata il 22.6.2026;

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

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

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

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

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

Covego S.r.l. - www.tribunale.udine.it

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

**delega** il compimento delle operazioni di vendita a avv. FEDERICO ARTICO ("delegato A") ed al notaio ANDREA BACCHELLI ("delegato B");

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

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

**fissa** le modalità di svolgimento della gara, di presentazione delle offerte e delle cauzioni e del saldo prezzo come da allegati nn° 1, 3, 5;

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

**nomina** gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A. che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma https://www.spazioaste.it/

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

**ordina** al creditore procedente, in solido con gli altri creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo (con preferenza per chi sia garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile pignorato), di anticipare le somme necessarie a compiere gli atti necessari al processo (art. 8 DPR n° 115/2002), versando la somma di € 2.500,00 (quale fondo spese a favore dei delegati ai sensi dell'art. 2 n° 6 D.M. n° 227/2015 e del custode ai sensi del D.M. n° 80/2009);

ciò tramite consegna al delegato A di assegno circolare non trasferibile, ovvero tramite bonifico bancario, entrambi da accreditarsi su di un conto corrente nel frattempo aperto dal solo "delegato A" presso un istituto bancario di sua scelta, intestato al Tribunale di Udine con menzione del numero della procedura e vincolato, quanto ai soli prelievi, all'ordine del G.E.;

il tutto nel termine di un mese dalla comunicazione degli estremi del conto da parte del delegato A;

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

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

**fissa** termine massimo al 6/7/2028 per il compimento delle operazioni delegate;

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

**rinvia** al 26 marzo 2027 ad ore 11.30 per la verifica dell'andamento delle operazioni.

*Si comunichi.*

Udine, 6.7.2026

**Il giudice dell'esecuzione**

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

**dott. Giovanna Mullig**

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

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Lotto 1

A) **ABITAZIONE CON LOCALI SGOMBERO** per la quota di 1/1 di piena proprietà (Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano soffitta è definito da una struttura portante in muratura mista e solai in legno. La copertura è stata realizzata con orditura in legno e manto in coppi di laterizio, in parte ammalorato.
Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud delmappale 15.
Si precisa che gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune della particella 15.
**Identificazione catastale:**
CATASTO **FABBRICATI**
COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**
foglio **5** particella **15/112 sub. 1** , categoria **A/5**, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto n. 2, piano: Piano Terra 1-2,
Superficie catastale totale 260 mq. Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 260
CONFINI da Nord in senso oraio della particella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

**Terreni** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Identificazione catastale:
CATASTO **TERRENI**
COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**
foglio **2** particella **48**, qualità/classe seminativo 1, superficie mq. 3170, reddito agrario 14,73 €, reddito dominicale 29,47 €
foglio **2** particella **63**, qualità/classe seminativo 3, superficie mq. 4540, reddito agrario 17,59 €, reddito dominicale 29,31 €
foglio **5** particella **13**, qualità/classe seminativo 2, superficie mq.1790, reddito agrario 7,86 €, reddito dominicale 14,33 €
foglio **5** particella **109**, qualità/classe seminativo 2, superficie mq. 1120, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 8,97 €
foglio **5** particella **110**, qualita/classe Seminativo 1 , superficie 3200, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 29,75.
CONFINI da Nord in senso orario:
Foglio 2 particella 48: torrente Corno, particelle 111-63-altro foglio di mappa, torrente Corno.
Foglio 2 particella 63: particelle 48-110-strada comunale altro foglio di mappa, particella 48.
Foglio 5 particella 13: altro foglio di mappa, particelle 110-109.
Foglio 5 particella 109: altro foglio di mappa, particelle 13-110, torrente Corno.
Foglio 5 particella 110: particelle 109,13,15,20,19,171,170,348

**FABBRICATO ABITATIVO** non abitabile con in corso opere di ristrutturazione, per la quota di 1/1 di piena proprietà
Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud del mappale 15.
Gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune del Mappale 15.
Identificazione catastale:
**CATASTO FABBRICATI**
**COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE**
foglio **5** particella **15/113** sub. **2**, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 172,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLEGNANO DI SOTTO n. 2 Piano T - 1 - 2.
Superficie catastale Totale: 202 m² - Totale escluse aree scoperte: 202 m²
CONFINI da Nord in senso orario della particella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

*Attenzione, l'immobile di cui al Lotto 1 sub A) costituisce abitazione principale del debitore e dei suoi familiari conviventi. La sua liberazione non potrà essere disposta (salvo casi particolari) prima dell'emissione del decreto di trasferimento, solo su richiesta dell'aggiudicatario, e sarà eseguita nei 4/6 mesi successivi. Se ne dia adeguata informazione.*

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

Lotto 2

**TETTOIA E CABINA DI TRASFORMAZIONE** per la quota di 1/1 di piena proprietà in San Giovanni al Natisone via Dolegnano di Sotto.
Trattasi di porzione di fabbricato industriale (tettoia) sito in comune di San Giovanni al Natisone (UD), Via Dolegnano di Sotto n. 32, con corte di pertinenza esclusiva e cabina di trasformazione.
**Identificazione catastale**
CATASTO **FABBRICATI**
COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**
foglio **5** particella **111** sub. **4**, categoria **D/7**, rendita 1.872,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto 32, piano: Terra,
Confini da Nord in senso orario: particella 168, particella 111 Sub 7, strada vicinale, particella 168.

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

**TRIBUNALE DI UDINE**

**Allegato 1**

**DIRETTIVE PER I DELEGATI**

Ogni delegato è tenuto ad operare con sollecitudine in ogni fase, ed a prescindere dai termini massimi fissati per il compimento delle sue attività, al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure.

Il delegato A è tenuto ad eseguire tutte le comunicazioni che la presente ordinanza pone a suo carico.

Ricevuta comunicazione della nomina il delegato B (notaio) deve:

- acquisire copia del contenuto dell'intero fascicolo processuale, sia tramite connessione telematica (PCT) sia accedendo alla cancelleria per eventuali atti cartacei non ancora acquisiti al fascicolo telematico; ciò entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- controllare la conformità fra diritti reali oggetto di pignoramento, da un lato, e consistenza e titolarità effettive degli stessi in capo alla parte esecutata, dall'altro, sulla base della documentazione depositata dai creditori e della relazione dell'esperto;

per i terreni altresì: l'intervento di eventuali variazioni rispetto alle risultanze dei certificati di destinazione urbanistica, se allegati, ovvero a quanto sul punto ricavabile dalla relazione di stima, consultando il Comune competente;

- verificare l'eventuale presenza di ulteriori creditori iscritti (anche nei pubblici registri gestiti dalla cancelleria del tribunale, se paia evidente dalle circostanze del caso che il bene pignorato possa essere oggetto di privilegio iscrizionale), non intervenuti e cui dalle risultanze del fascicolo non risulti dato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c.; si ricorda che non rilevano formalità iscritte o trascritte dopo la trascrizione del pignoramento;

- controllare la presenza, nella relazione dell'esperto stimatore ed anche sentendo direttamente quest'ultimo se necessario, di complete notizie su:

a) conformità o meno dell'edificio ad autorizzazioni, concessioni amministrative e simili;

b) esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità/abitabilità;

c) presenza/assenza di planimetrie depositate in catasto;

d) corrispondenza o meno tra lo stato di fatto dei beni e le medesime;

e) corrispondenza o meno tra il soggetto esecutato e l'intestatario catastale;

f) rispetto del principio di continuità delle trascrizioni;

g) in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia-strutturale, tipologia degli abusi riscontrati e chiarimenti sul se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio1985 n. 47.

All'esito di tali controlli, ed entro 1 mese dalla comunicazione della nomina, il delegato B depositerà in cancelleria (via PCT) una breve relazione di:

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

- conferma che nulla osterebbe alla vendita (comunicandola contestualmente via PEC al delegato A), ed evidenziando ogni altra situazione che, pur non ostando alla vendita, meriti di essere segnalata (ad esempio: incompletezza di notizie sugli aspetti catastali, urbanistici ecc. e su modi e costi delle future regolarizzazioni necessarie a carico dell'acquirente; costi a carico della procedura delle future cancellazioni dei vincoli iscritti, soprattutto se il bene è sottoposto al regime dei libri fondiari);

*Tale relazione non sarà vistata dal GE.*

*Sulle segnalazioni in questione entrambi i delegati dovranno consultarsi e potranno se del caso invitare direttamente lo stimatore ad integrare il proprio elaborato nel minor tempo possibile. Solo nei casi che rimangano dubbi dopo tali consultazioni i delegati illustreranno oralmente al GE i problemi insorti, per definire la soluzione concreta.*

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

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

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

***

Il delegato A (altro professionista) deve:

**1)** depositare in cancelleria senza ritardo (via PCT) notizia degli estremi del conto corrente aperto per la gestione dei fondi della procedura (nome dell'istituto depositario; IBAN; saldo iniziale) nonché dell'avvenuto versamento del fondo spese dovuto ad opera dei creditori;

entro il 31.1 di ogni anno, poi, trasmettere con lo stesso mezzo notizia del saldo al 31.12 precedente e copia dell'estratto conto dell'anno trascorso fino al 31.12.

*il fondo spese versato dal procedente, e le successive integrazioni ordinate dal giudice, non dovranno essere fatturati; le somme saranno utilizzate per pagare, di volta in volta, le spese per servizi ed attività connessi alla delega ed alla custodia; la fattura per tali servizi (se prevista) sarà assoggettata ad IVA (se dovuta) e dovrà menzionare come "effettivo pagatore" il soggetto che ha pagato il fondo spese (cui sarà trasmessa copia); se il pagamento avviene invece con fondi ricavati dalla vendita dei lotti, o dall'incasso dei canoni di locazione/indennità di occupazione precaria, si deve menzionare come soggetto "effettivo pagatore" il debitore esecutato (cui sarà trasmessa copia della fattura).*

***Il delegato deve acquisire copia integrale di un documento di identità di ogni debitore (se persona fisica) o del legale rappresentante del soggetto esecutato (in caso diverso), e comunicare i relativi dati alla banca depositaria ai sensi del D.Lgs. n° 231/2007 (c.d. Decreto Antiriciclaggio).***

***Per le società esecutate, partecipate per oltre il 50% del capitale sociale da altra società, dovranno essere acquisiti (e trasmessi alla banca) anche la visura camerale di quest'ultima e la carta di identità e il codice fiscale del suo amministratore.***

Covec S.r.l. - www.ivgpalermo.it

***Il delegato, in caso di difficoltà all'acquisizione spontanea, chiederà al GE l'autorizzazione ad acquisire i dati in questione presso il Comune competente e le agenzie fiscali.***

**1.1)** a versare senza ritardo al Custode/IVG la somma di € 1.500,00 traendola dal fondo spese ricevuto;

*per tale prelievo non occorre autorizzazione specifica del G.E., trattandosi di attività automatica e prevista in generale per tutte le procedure*

**1.2)** ad utilizzare il fondo spese a sue mani per pagare le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita non anticipate dal custode;

*per il prelievo necessario a pagare dette spese non occorre autorizzazione specifica del G.E., trattandosi di attività automatica e prevista in generale per tutte le procedure*

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

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

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

Ottenuta la comunicazione che nulla osta alla vendita, il delegato A deve inoltre:

**3)** richiedere al Custode-IVG un aggiornamento scritto su:

a) stato di conservazione del bene;

b) eventuali mutamenti nello stato di fatto rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;

c) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;

d) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;

e) per i beni locati: eventuali inadempienze da parte del conduttore (in caso di assenza di notizie si intende che il pagamento della pigione è regolare);

*il Custode-IVG dovrà rispondere almeno 15 giorni prima della scadenza individuata per il deposito dell'avviso di vendita da parte del delegato;*

**4)** ottenere col mezzo più efficace (anche presso il debitore esecutato) informazioni complete sul regime tributario applicabile alla vendita, qualora non chiaramente evincibile dagli atti o dalle condizioni soggettive delle parti;

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

*in caso di esecutato soggetto passivo IVA e di assenza di informazioni complete ovvero di circostanze chiare, il regime sarà quello dell'esenzione da IVA e/o di applicazione dell'imposta di registro; l'imponibilità a fini IVA sarà invece obbligatoria qualora il soggetto esecutato sia un'impresa che ha per oggetto la costruzione o la ristrutturazione di immobili, e l'aggiudicazione avvenga entro i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; idem per i terreni edificabili;*

**5)** determinare con gli opportuni arrotondamenti il valore dell'immobile, prezzo-base della vendita, secondo i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., discostandosi dalle risultanze della relazione di stima solo nel caso di elementi contrari forniti dalle parti all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., non superati dai chiarimenti ivi resi dall'esperto o di difformità della sua relazione rispetto ai criteri, previsti nel quesito assegnatogli, per determinare gli adeguamenti e le riduzioni della stima *ex* art. 568 secondo comma c.p.c.;

*il valore sarà invece pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita, ridotto del 25%, qualora la delega intervenisse dopo una o più aste gestite senza delega; senza riduzione, qualora la vendita sia disposta a seguito di decadenza del precedente aggiudicatario (dichiarata anche prima della delega);*

*la cancellazione dei gravami sarà a cura e spese della procedura, sicché il prezzo-base non deve essere diminuito per tale motivo;*

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

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

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

*prima di indicare data ed ora è necessaria un'interlocuzione preliminare col Custode-IVG che ospita le relative operazioni;*

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

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

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

**11)** depositare contestualmente in cancelleria (via PCT) ogni avviso di vendita redatto, anche successivo, indicando ogni volta la data in cui è stata ricevuta la comunicazione della presente ordinanza di vendita e delega;

*l'avviso va inviato come atto processuale principale e tipico del delegato, secondo i modelli ministeriali, e non come allegato ad un'istanza generica;*

*l'atto va depositato previa interlocuzione con la cancelleria sulla formazione dei lotti;*

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

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

**14)** coordinarsi col Custode-IVG affinché il pubblico possa facilmente ottenere:

a) informazioni relative ai beni pignorati e alla procedura di vendita e di rilascio (anche telefoniche, alle utenze indicate nell'avviso di vendita),

b) copie o estratti della perizia di stima, anche con invio tramite posta elettronica o *fax*;

c) visite presso l'immobile posto in vendita;

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

**16)** ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 D.M. n° 32/2015;

aprire, esaminare le offerte presentate su supporto analogico;

deliberare su tutte le offerte e sulle eventuali istanze di assegnazione presentate, nella data, nell'ora e nei luoghi fissati nell'avviso pubblicato;

il tutto controllando, fino al giorno in questione, se non siano state presentate in cancelleria tempestive istanze di assegnazione;

*l'apertura delle offerte presentate su supporto analogico avverrà nell'ora indicata nell'avviso di vendita, immediatamente prima dell'esame delle offerte.*

*Il delegato A, a semplice richiesta, autorizza ad assistere da remoto alle operazioni di vendita, tramite accesso al portale, anche il soggetto esecutato, i creditori procedenti o intervenuti (e relativi difensori) ed eventuali comproprietari non esecutati. A tal fine si coordina col gestore per far ottenere agli autorizzati le credenziali di accesso.*

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

**17)** non concedere la sospensione dell'esperimento di vendita o il rinvio dell'esame delle offerte o della gara se non:

- nei casi in cui ciò è stabilito per legge (ad es. *ex* artt. 629 c.p.c.; Codice Crisi Impresa), ovvero

- previa autorizzazione del GE (che sarà data, eventualmente, solo col consenso di tutti i creditori e degli offerenti che hanno prestato cauzione) o su ordine di altra autorità giudiziaria (ad es. ai sensi della L. n° 44/1999 o del C.C.I.); non concedere parimenti proroghe di termini o dilazioni se non su autorizzazione del GE;

**18)** deliberare circa il versamento del prezzo oltre 4 mesi, anche rateale, se richiesto;

in caso di mancata indicazione nell'offerta del termine per il versamento del prezzo, si intende che lo stesso è pari a 4 mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione;

ove ammessa la fissazione del termine per il saldo, anche rateale, oltre i 4 mesi, si intende che il prezzo è maggiorato degli interessi pari a quanto stabilito dall'art. 1284, primo comma, c.c. per ogni giorno successivo al 4° mese dalla data sopra citata (mai, comunque, inferiore a zero);

non è comunque ammessa rateazione / dilazione / fissazione del termine per il saldo superiore ai 12 mesi dalla data sopra citata;

**19)** seguire, in caso di pluralità di offerte, i seguenti criteri per determinare la migliore, in ordine decrescente di importanza:

a) prezzo più alto, a prescindere dal termine di versamento;

b) a parità di prezzo, quella cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

c) a parità di prezzo e di cauzione, quella che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

d) a parità di tutte le precedenti condizioni, la prima offerta pervenuta;

**20)** indire, in caso di pluralità di offerte, immediata gara sull'offerta più alta (aperta anche agli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica), con le regole seguenti:

**a)** se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, individuato come segue:

entro 1 minuto dall'ultima offerta efficace, occorre manifestare la volontà di rilancio; detta volontà deve essere compiutamente espressa entro i 30 secondi successivi; decorso un minuto senza manifestazioni di volontà di rilanciare, rimane aggiudicatario chi ha espresso la precedente offerta efficace.

Fin dal primo rilancio in sede di gara, il termine per il saldo prezzo è sempre ed inderogabilmente pari a 120 giorni.

Se la migliore offerta finale risulti inferiore al prezzo-base d'asta e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione, il bene staggito non sarà aggiudicato, ma verrà assegnato al richiedente *ex* art. 588 c.p.c.

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

*Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.*

**b)** se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere fra le seguenti ipotesi:

(I) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta tempestiva istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato all'istante ex art. 588 c.p.c.;

(II) in caso di più offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato a chi chiede l'assegnazione; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo (in via cronologica) ha presentato l'offerta;

**21)** fare luogo alla vendita *ex* art. 574 c.p.c., precisando all'aggiudicatario a verbale che entro il termine per il versamento del saldo prezzo vanno versate anche le somme accessorie (salvo deroghe per casi eccezionali) e va resa la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e che il mancato versamento del saldo prezzo e il mancato assolvimento dell'obbligo di rendere la "dichiarazione antiriciclaggio" impediranno l'emissione del decreto di trasferimento.

*si intende che qualsiasi versamento sarà imputato prima a imposte e spese accessorie, e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione in caso di incompleto pagamento.*

**22)** disporre seduta stante la restituzione delle cauzioni, versate mediante assegno circolare dagli offerenti non resisi aggiudicatari;

ordinare seduta stante al gestore della vendita telematica di restituire agli offerenti telematici non aggiudicatari le cauzioni da essi versate a mezzo di bonifico bancario.

*Non è necessaria per queste attività alcuna autorizzazione del GE, avendo il delegato ex lege autonoma legittimazione sul punto, salvo rendiconto (art. 591 bis comma secondo n° 13 c.p.c.);*

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

L'aggiudicatario verrà invitato a dichiarare la propria residenza o ad eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il tribunale ovvero a indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o a eleggere un domicilio digitale speciale.

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

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

**22.3)** quando l'immobile aggiudicato è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, informare l'aggiudicatario che è sua facoltà (entro dieci giorni dal saldo prezzo) esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione (contenuto nel futuro decreto di trasferimento);

*quando invece l'immobile aggiudicato non è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiedere subito al giudice (**ma solo se il custode/IVG – previamente interpellato - ritiene opportuna o necessaria tale iniziativa**) l'emissione dell'ordine di liberazione, se già non emesso contestualmente all'ordinanza di vendita;*

**22.4)** raccogliere la "dichiarazione antiriciclaggio" dell'aggiudicatario su apposito modulo (Allegato 5) che gli sarà messo a disposizione all'atto della aggiudicazione o, in caso di mancata presenza dell'aggiudicatario, verrà inviato alla PEC o all'indirizzo mail indicati nell'offerta o alla PEC utilizzata per la offerta telematica, con avvertimento all'aggiudicatario che la dichiarazione è condizione per la emissione del decreto di trasferimento e che se non verrà resa entro la scadenza del termine assegnato per il versamento del saldo prezzo, l'interessato decadrà dalla aggiudicazione.

L'aggiudicatario verrà altresì avvertito dell'obbligo di consegnare al delegato A o di depositare nella cancelleria delle esecuzioni **entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo** una nuova "dichiarazione antiriciclaggio" qualora i mezzi di pagamento del saldo effettivamente utilizzati fossero diversi da quelli inizialmente dichiarati.

**23)** non appena riscosso il saldo del prezzo di aggiudicazione del lotto unico o dell'ultimo dei lotti in vendita, fissare ai creditori un termine di 60 giorni per depositare: a) nel fascicolo, via PCT, la precisazione aggiornata del proprio credito (compresi i documenti necessari a comprova delle spese vive sostenute); b) solo al suo recapito, la richiesta di liquidazione dei compensi per il processo esecutivo;

*i creditori ipotecari devono inoltre presentare, in questa fase e ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; in mancanza, solo il puro capitale sarà collocato in privilegio ipotecario;*

*i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi secondo e terzo c.c. devono inoltre documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare; in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.*

**24)** depositare senza ritardo in cancelleria via PCT, **con invii separati** e nell'ordine che segue:

- la scansione del verbale originale delle operazioni di vendita (da redigersi sempre su supporto analogico) e di ogni altro documento raccolto nel corso di esse;

- la scansione dell'offerta analogica oggetto di aggiudicazione, della cauzione, dei vari allegati e della relativa busta di presentazione;

- la scansione delle offerte analogiche dei non aggiudicatari (non anche di cauzione, allegati e busta);

- la cartella compressa dell'offerta telematica oggetto di aggiudicazione, contenente tutti i dati caricati sul portale;

- la "dichiarazione antiriciclaggio" rilasciata dall'aggiudicatario.

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

*gli originali analogici di tale documentazione saranno depositati in cancelleria al termine delle operazioni delegate, assieme alla relazione finale;*

*occorre inviare* ***un verbale di gara e di aggiudicazione (ed annessi come sopra) separato e distinto per ciascun lotto che è stato formato****, messo in vendita ed aggiudicato, inserendo anche i dati anagrafici e fiscali dell'aggiudicatario;*

*solo in caso di vendita deserta può essere depositato un unico verbale riassuntivo per più lotti invenduti;*

**25)** comunicare senza ritardo al delegato B l'aggiudicazione, nonché l'intenzione dell'aggiudicatario, se già manifestata, di versare il prezzo in connessione con un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; ciò per consentire al delegato B di organizzare le attività conseguenti, qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi di altro professionista per la stipula del contratto di mutuo;

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

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

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

**27)** comunicare senza ritardo l'avvenuto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuale IVA al delegato B, se non coinvolto nell'operazione di finanziamento di cui al punto 22;

*Il delegato A (A.E., Risol. n. 62/E del 16.5.2006) deve emettere la fattura in sostituzione del debitore esecutato e trasmetterla al debitore esecutato per le sue registrazioni. Sulle modalità di pagamento dell'Iva ci si atterrà alla prassi desumibile dalle circolari emesse dall'ufficio fiscale.*

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

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

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

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

***

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

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

*le somme accessorie sono estranee alla procedura e per la loro gestione il delegato si atterrà alle regole generali applicabili ai versamenti per fondo spese a notai;*

*l'eventuale attività legata alla stipula del contratto di finanziamento connesso all'acquisto o a richieste di tipo fiscale non prevede compensi o costi aggiuntivi per la procedura, ed i rapporti con l'acquirente sul punto saranno separatamente regolati fra gli interessati ed il delegato B;*

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

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

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

**4)** senza ritardo, ma comunque entro 15 giorni dalla notizia del saldo del prezzo e previa verifica che l'aggiudicatario abbia fatto la "dichiarazione antiriciclaggio" e sempre che gli siano state versate le spese accessorie di sua competenza di ciascun lotto aggiudicato, depositare in cancelleria (via PCT ed in cartaceo) la bozza del decreto di trasferimento; ricorrendo giusti motivi, con richiesta di liquidare un acconto sul compenso spettante per la fase del trasferimento, secondo la modulistica approvata dal GE;

*quando previsto dalla legge, si allegherà il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dal fascicolo processuale, ma nel decreto dovranno essere specificate eventuali variazioni intervenute rispetto a tali risultanze, consultando previamente il Comune competente;*

**4.1)** segnalare di propria iniziativa eventuali operazioni "sospette", qualora abbia fondato motivo di ritenere che tramite il versamento del denaro legato alla aggiudicazione siano avvenute attività di riciclaggio, autoriciclaggio o impiego di denaro ovvero atti con finalità di finanziamento del terrorismo;

*ciò impiegando (quale parametro di riferimento indiretto, pur non direttamente applicabile alla fattispecie) gli indicatori disponibili in sede di istruzioni UIF per la P.A.;*

*si precisa che comunque la dichiarazione non deve essere sottoposta ad "adeguata verifica" dai delegati, se non in caso di palese contraddittorietà con le risultanze della procedura;*

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

**6)** segnalare al delegato A, via PEC, l'avvenuto deposito in cancelleria:

- di ogni decreto di trasferimento pronunciato dal giudice, anche per i conseguenti oneri di fatturazione e gestione IVA;

- del decreto di liquidazione dell'acconto sul proprio compenso, per l'erogazione immediata della parte a carico della procedura;

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

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

**8)** curare la cancellazione dei gravami ordinata nel decreto di trasferimento (a meno che non ne sia esonerato per iscritto dall'acquirente), entro quattro mesi dall'annotazione da parte della cancelleria della mancata presentazione di impugnazioni (e salve future diverse interpretazioni della giurisprudenza di legittimità);

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

*Il notaio all'uopo depositerà via PCT la quantificazione delle somme necessarie per le cancellazioni e il modello F23 predisposto di tutto quanto necessario, chiedendo l'autorizzazione a che il delegato A paghi il dovuto con addebito sul conto della procedura.*

***

Il delegato A (altro professionista) provvederà inoltre:

**31)** in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e di assenza di domande di assegnazione, anche per uno solo di più lotti:

- a depositare in cancelleria (via PCT) la scansione del verbale cartaceo di asta deserta (unico anche per più lotti invenduti);

- a darne comunicazione al delegato B, per un aggiornamento dei controlli preliminari (specialmente per i terreni);

- a disporre, all'esito e previa consultazione anche informale col Custode-IVG, un secondo esperimento di vendita senza incanto, determinando un diverso valore del bene, inferiore all'immediato precedente del 25% e con gli opportuni arrotondamenti; riduzioni inferiori saranno possibili solo in caso di richiesta di tutte le parti, per una sola volta e purché il ribasso concreto sia pari almeno al 10%;

*tale attività deve portare alla stesura di un nuovo avviso di vendita entro un mese dalla diserzione del precedente esperimento;*

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

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

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

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

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

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

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

***

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

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

**40)** *solo se il debitore non è costituito in giudizio, o se ha eletto domicilio, o se il delegato conosce altro efficace indirizzo,* a comunicare al debitore esecutato i decreti di liquidazione dei compensi dei delegati (in tal caso anche all'aggiudicatario) e del Custode; ciò - ai sensi dell'art. 151 c.p.c. – tramite lettera raccomandata A/R, la cui scansione sarà depositata via PCT;

*nulla invece per debitori costituiti in giudizio, o con indirizzo PEC censito dal sistema SIECIC e funzionante, oppure domiciliati ex lege presso la cancelleria; in tali casi alla comunicazione provvederà il cancelliere tramite SIECIC.*

**41)** a predisporre e depositare in cancelleria, entro 1 mese dalla liquidazione dei compensi e delle spese, il progetto di distribuzione, previa:

- verifica della somma esatta disponibile sul conto o libretto (con proiezione futura alla data di presumibile estinzione del deposito);

- acquisizione di indicazioni scritte, da parte di ogni creditore capiente, circa le modalità di pagamento prescelte e le coordinate bancarie del conto corrente in caso di bonifico; il conto deve essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

*i compensi dei delegati sono inseriti in anteclasse nel progetto e pagati assieme agli altri crediti solo dopo l'approvazione del progetto (salvo il riconoscimento di acconti in casi giustificati);*

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

**41.1)** se vi è un solo creditore pignorante, senza intervento di altri creditori, a sottoporre al G.E. il conteggio di quanto dovuto al creditore per capitale, interessi e spese, e di quanto eventualmente da restituire al debitore;

**42)** *solo se il debitore non è costituito in giudizio, o se ha eletto domicilio, o se il delegato conosce altro efficace indirizzo,* a comunicare l'avvenuto deposito del progetto di distribuzione da parte del G.E. e l'udienza fissata per l'approvazione sua (o per sentire le parti *ex* art. 510 comma primo c.p.c.) e del rendiconto finale del Custode-IVG all'esecutato; ciò almeno 10 giorni prima e - ai sensi dell'art. 151 c.p.c. – tramite lettera raccomandata A/R, la cui scansione sarà depositata via PCT;

*nulla invece per debitori costituiti in giudizio, o con indirizzo PEC censito dal sistema SIECIC e funzionante, oppure domiciliati ex lege presso la cancelleria; in tali casi alla comunicazione provvederà il cancelliere tramite SIECIC.*

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

***

(*solo per le procedure avviate dopo il 28.2.2023)*

**43.1)** ricevuta comunicazione del deposito del progetto al fascicolo da parte del G.E., a fissare l'udienza (da tenersi entro trenta giorni) dinanzi a sé per sentire le parti e discutere il progetto di distribuzione;

*l'atto di fissazione deve essere depositato a PCT e comunicato alle parti costituite dalla cancelleria a mezzo SIECIC; per il debitore, si applica il punto n° 44);*

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

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

***

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

**45)** a depositare in cancelleria via PCT – COME ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CUI AL PUNTO SEGUENTE E NON COME ATTO A SE' STANTE - la copia di tutti gli atti relativi ai pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione e delle fatture conseguentemente emesse da delegati e Custode/IVG.

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

*Sia gli acconti che i compensi liquidati dal GE e posti "a carico della procedura" o "del ricavato" sono fatturati nei modi e con l'intestazione previsti dalle disposizioni amministrative in vigore, ma menzionando quale "soggetto effettivo pagatore" il debitore esecutato, e pagati al lordo di eventuali ritenute d'acconto.*

*Ciascun delegato è tenuto ad effettuare separatamente ed in proprio la ritenuta sui propri compensi, ed il relativo versamento separato (a nome del soggetto esecutato), solo se questi è un sostituto d'imposta ed i beni oggetto di espropriazione rientrano nella sua attività; successivamente ciascun delegato dovrà trasmettere copia della documentazione relativa all'operazione all'esecutato, per i normali adempimenti di legge (emissione certificazione, aggiornamento contabilità, ecc.)*

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

**47)** a depositare in cancelleria, entro 10 giorni dal deposito della relazione finale di cui al punto precedente, l'originale cartaceo di tutti gli atti, i provvedimenti ed i documenti assunti o raccolti nel corso delle operazioni delegate.

*Si raccomanda la puntualità, perché la chiusura delle operazioni statistiche e di archivio da parte della cancelleria dipende da tale adempimento finale.*

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

**(MODELLO DI AVVISO DI VENDITA)**

**VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

N° _____ R.G.Es.

Il/La sottoscritto/a ……..…….

delegato "A" alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591 *bis* c.p.c.,

**AVVISA**

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

**LOTTO UNICO / 1… (se più lotti)**

*Descrizione della natura dell'immobile e dei relativi diritti immobiliari oggetto della vendita (tutti i dati vanno completati)*

*a) diritto reale posto in vendita e relativa quota (proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);*

*b) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);*

*c) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;*

*d) dati catastali;*

*e) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);*

*f) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);*

***

L'immobile risulta *(completamento obbligatorio, salvo diversa indicazione nelle voci seguenti)*:

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

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

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

in caso di terreno:

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

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

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

*Menzionare sempre, anche solo per tipologia, tutte le trascrizioni o iscrizioni, presenti sull'immobile in vendita, che non saranno cancellate col decreto di trasferimento.*

***

La vendita è soggetta a:

- Imposta di Registro

*Oppure (se l'esecutato è soggetto passivo Iva):*

*- IVA (in quanto fabbricato ceduto da soggetto che l'ha costruito oppure ristrutturato, e la cessione avviene nei 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori di ripristino)*

*oppure*

*- IVA (in quanto fabbricato ceduto dal soggetto che l'ha costruito oppure ristrutturato, e la cessione viene effettuata dopo i 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori di ripristino; ciò se entro l'atto del trasferimento verrà esercitata l'apposita opzione dal venditore);*

*oppure*

*- Imposta di Registro (in quanto l'esecutato è soggetto passivo Iva ma l'operazione è esente da Iva, all'origine o per mancata opzione quando possibile).*

***

L'aggiudicatario deve versare all'ufficio del delegato "B" le seguenti somme (salva diversa liquidazione finale dei compensi da parte del giudice):

- € 500 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore ad € 100.000);

- € 750 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 100.000 e pari od inferiore ad € 500.000);

- € 1.000 + accessori (quando il prezzo di aggiudicazione è superiore ad € 500.000);

- quanto serve per eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

**VALORE DELL'IMMOBILE Euro _____=.**

**Sono valide offerte per almeno il 75% di tale valore (€ _____).**

**Aumento minimo in caso di gara: …….**

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

**Cauzione pari al 10%** ***(30%-50% in casi particolari come da ordinanza, da esporre con chiarezza)*** **del prezzo offerto**

***

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

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

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

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

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

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto *(a pena di inammissibilità)*;

- la dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;

- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola

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

cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno uniti (*non a pena di inammissibilità)*:

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

***

Telematiche

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire **in via telematica**, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato. Essa va creata tramite l'apposito portale del Ministero della Giustizia ed il conseguente "pacchetto ZIP contenente l'offerta" deve essere inviato SENZA APERTURA NE' MANOMISSIONI all'apposito indirizzo PEC del Ministero (attualmente offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta sarà considerata tempestiva ed ammissibile solo se risulterà inviata entro le ore 12,30 del giorno sopra indicato."

Sebbene ai sensi dell'art. 14 comma 1 D.M. n° 32/2015 "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", è onere dell'offerente verificare l'avvenuto rilascio della R.d.A.C., non visibile al gestore della vendita telematica, per accertarsi dell'avvenuta ricezione dell'offerta da parte di quest'ultimo.

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente *(tutto a pena di inammissibilità);*

- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato);

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena di inammissibilità);*

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

- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

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

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

*Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).*

*Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.*

*Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.*

*La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta e se non già ad essa allegata - dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni; nel caso di offerta per persona da nominare dovrà essere prodotta al delegato assieme alla dichiarazione di nomina.*

***

CAUZIONI

La cauzione potrà essere prestata:

- (*solo se si tratta di offerta telematica)* mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. IBAN **IT 75 A 03268 22300 052136399670**; **causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine; Procedura n°--- Lotto n°---; in tal caso occorre che (*tutto a pena di inammissibilità*):

a) l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara;

b) si indichi nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

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

***

ESAME OFFERTE E GARA

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

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

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

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso attraverso l'apposita funzione "Assisti alla gara".

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

L'aggiudicatario è tenuto a redigere la c.d. "dichiarazione antiriciclaggio" e a consegnarla al delegato alla vendita dopo la aggiudicazione o a depositarla nella cancelleria delle esecuzioni entro il termine assegnato per il versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dalla aggiudicazione.

***

**INFORMAZIONI E VISITE**

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

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

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

Data

Il Professionista Delegato

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

**Allegato 2**

**PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita redatto dal delegato sarà pubblicizzato mediante:

- inserzione nel "portale delle vendite pubbliche" https://pvp.giustizia.it/pvp/ almeno 60 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, a cura del Custode/IVG;

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

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

Il Custode-IVG inoltre:

- darà comunicazione scritta della vendita (anche a mani o con posta semplice) ad eventuali comproprietari non esecutati, almeno 60 giorni prima della vendita;

- darà ulteriore pubblicità spicciola della vendita (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti, volantini ed altre forme analoghe);

- potrà realizzare autonomamente ulteriori forme di pubblicità telematica (ad es.: *virtual tours*).

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

**Allegato 3**

**OFFERTE, CAUZIONI, SALDO PREZZO, GARA TELEMATICA**

PRESENTAZIONE OFFERTE

Cartacee

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

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

- cognome e nome della persona fisica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, sottoscrizione autografa *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

- per enti o persone giuridiche: nome, denominazione o ragione sociale del soggetto offerente, sede legale, codice fiscale o P. Iva *(tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale o la P. Iva se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

- cognome e nome del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o persona giuridica offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale; sua sottoscrizione (*tutto a pena di inammissibilità, eccetto il codice fiscale se vengono allegate copie del relativo documento ufficiale)*;

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

- notizie su stato civile e regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o equiparato);

- domicilio, eventuale PEC o indirizzo di posta elettronica semplice, recapito telefonico dell'offerente (o del legale rappresentante, per incapaci o enti);

- prezzo offerto *(a pena di inammissibilità*); tempo del pagamento; motivi che giustificano la richiesta di dilazione o rateazione del saldo prezzo oltre i 4 mesi (*motivi da esporsi a pena di inammissibilità*); ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anche mediante richiamo al numero di lotto *(a pena di inammissibilità)*;

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

- la dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;

- in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta cumulativa per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- (*eventuale*) l'indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

All'offerta cartacea vanno allegati (*non a pena di inammissibilità)*:

- fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (per incapaci o enti: del legale rappresentante; non è necessario per un avvocato che offre come rappresentante di altri, anche da nominare);

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria, i poteri del rappresentante ovvero l'atto di nomina o lo statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per l'offerente.

***

Telematiche.

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire in via telematica, secondo le disposizioni del D.M. n° 32/2015.

L'offerta presentata in via telematica dovrà rispettare le forme, i contenuti ed i termini di cui agli artt. 12 e s. D.M. citato.

A pena di inammissibilità la Ricevuta di Avvenuta Consegna – R.d.A.C. (PEC) di cui all'art. 14 comma 1 D.M. citato deve essere generata entro le ore 20 del giorno indicato nell'avviso di vendita.

All'offerta telematica vanno allegate (a pena di inammissibilità **solo** quando *infra* precisato):

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale della persona fisica offerente (*tutto a pena d'inammissibilità)*;

- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta attestante lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'eventuale famiglia dell'offerente (in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati d'identità e fiscali del coniuge o equiparato)*;*

- scansione in formato .pdf di un documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante dell'incapace, dell'ente o della persona giuridica offerenti (*tutto a pena d'inammissibilità)*;

- scansione in formato .pdf di una dichiarazione sottoscritta di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alla situazione urbanistica, catastale, degli impianti e delle prestazioni energetiche"*;

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

- visura del registro delle imprese da cui risultino la composizione societaria ed i poteri del rappresentante, ovvero scansione dell'atto di nomina o dello statuto che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta per altri.

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

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

*Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).*

*Si ribadisce che non è ammessa rappresentanza per formulare e presentare l'offerta – in nome di persone fisiche, enti o persone giuridiche – se non a favore di un avvocato, il quale peraltro può agire anche per persona da nominare.*

*Pertanto, il Presentatore potrà essere diverso dall'Offerente solo se il Presentatore è un avvocato.*

*La procura a suo favore ex art. 83 c.p.c. – di data almeno contestuale all'offerta - dovrà essere prodotta al delegato A entro il giorno di aggiudicazione; in caso di offerta per persona da nominare la procura dovrà essere consegnata al delegato nel termine di cinque giorni dall'aggiudicazione.*

***

CAUZIONI

Assieme all'offerta deve essere prestata cauzione (pari al 10% del prezzo offerto; 30% in caso di proposta di un termine per il saldo prezzo ad oltre 6 mesi dall'aggiudicazione; 30%, in caso di offerta proveniente da parte dello stesso soggetto dichiarato decaduto da precedente aggiudicazione, o di suo parente o affine fino al terzo grado, o di società del medesimo gruppo, o controllante o controllata, o comunque partecipata o amministrata da uno dei predetti soggetti; 50% per chiunque, in caso di vendita disposta dopo due inadempienze *ex* art. 587 c.p.c.):

- (in caso di offerta telematica) solo mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (**causale invariabile ed obbligatoria**: Tribunale di Udine Procedura n° --- Lotto n° ---); occorre che l'importo sia accreditato sul conto destinatario entro il giorno precedente la data fissata per la gara; in tal caso indicare nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (*tutto a pena di inammissibilità*);

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

***

GARA

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

*Gli offerenti da remoto partecipano alla gara in via telematica a proprio esclusivo rischio di disconnessione/assenza di connessione internet.*

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

Il gestore della vendita telematica invierà (via PEC e via SMS) agli offerenti telematici le credenziali e il *link* di accesso circa un'ora prima dell'asta. Gli altri aventi diritto riceveranno le credenziali di accesso dopo la registrazione al sistema del gestore stesso.

***

SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo potrà essere versato a scelta o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Udine, con menzione del numero della procedura, o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, aperto dal delegato A (diverso da quello utilizzato per il versamento della cauzione).

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

**Allegato 4**

**MODALITA' VISITE**

Gli interessati a visitare i beni pignorati potranno accedere al servizio **esclusivamente** tramite il sito www.ivgudine.it, compilando l'apposito *form*.

Il custode è autorizzato ad accogliere, a sua discrezione e senza che il richiedente in caso di rifiuto possa reclamare alcunché, richieste di visita pervenute in altra forma, purché scritta o elettronica.

Chi avrà prenotato sul portale almeno 31 giorni prima della data fissata per la gara otterrà con sicurezza la visita. Data e orario del sopralluogo gli verranno comunicati via posta elettronica con un anticipo minimo di sette giorni.

Chi avrà prenotato con almeno 26 giorni di anticipo potrà partecipare con sicurezza alla visita. Data e orario del sopralluogo però gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Chi avrà prenotato con meno di 26 giorni di anticipo sarà inserito in una lista di attesa, e potrà ottenere la visita solo qualora il custode – a suo giudizio discrezionale – ritenga di organizzare un ulteriore apposito accesso. Data e orario del sopralluogo eventuale gli verranno comunicati (via posta elettronica) con l'anticipo reso possibile dalle circostanze.

Il custode, negli ultimi due casi, non risponde di alcun disguido.

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante saranno preavvisati dal custode dell'accesso per le visite con un anticipo di almeno 5 giorni (o con l'anticipo previsto dall'eventuale contratto di locazione opponibile in essere).

Parte sottoposta ad esecuzione e qualsiasi occupante privo di titolo opponibile devono consentire al custode l'esercizio del diritto di visita.

In caso di frapposizione di ostacoli, il custode ne relazionerà al giudice per l'applicazione dell'art. 560, sesto comma c.p.c. e l'emanazione dell'ordine di liberazione anticipata dell'immobile, da eseguirsi nei modi che saranno specificati nell'ordine stesso.

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

**Allegato 5**

**DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO AGGIUDICATARIO**

(art. 585, quarto comma, C.P.C. e art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231)

Esecuzione immobiliare n. _____

NOME _____

COGNOME _____

*(se legale rappresentante di un soggetto aggiudicatario diverso da una persona fisica, compilare anche la parte che segue)*

nella qualità di _____

del soggetto aggiudicatario denominato _____

avente codice fiscale/P.Iva _____

e sede legale in _____

con riferimento all'acquisto dell'immobile distinto al Lotto _____ sito in

_____

_____

**dichiara**, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dall'art. 55 D.Lgs. n° 231/07, quanto segue:

a) *titolare effettivo* (*) (barrare una sola opzione):

☐ sono il titolare effettivo dell'operazione

☐ sono il titolare effettivo dell'operazione unitamente agli altri soggetti di cui all'allegato

☐ le persone fisiche che possiedono o controllano o sono beneficiarie delle attività dell'ente che rappresento sono i titolari effettivi dell'operazione, e le indico in allegato

☐ le persone fisiche che possiedono o controllano o sono beneficiarie delle attività del soggetto che rappresento sono i titolari effettivi dell'operazione unitamente ad altri soggetti, ed indico tutti in allegato

☐ il/i/le titolare/i effettivi/e sono i soggetti di cui all'allegato

---

b) il denaro necessario a compiere l'operazione (versamento cauzione e saldo pezzo) proviene da:

☐ Lavoro dipendente proprio

☐ Lavoro autonomo proprio

☐ Finanziamento da istituto di credito, e precisamente:

_____

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

☐ Rendita da beni immobili di proprietà

☐ Rendita da pensioni e/o vitalizi

☐ Reinvestimento di somme derivanti da altre operazioni finanziare

☐ Reinvestimento di somme derivanti da altre operazioni immobiliari

☐ Donazione

☐ Eredità

☐ Mezzi del titolare effettivo

altro:

_____

c) Persona politicamente esposta (PEP) (**)

☐ il/i titolare/i effettivo/i non è/sono PEP, né coniuge/i o parente/i in linea retta di PEP;

☐ il/i titolare/i effettivo/i è/sono PEP, o coniuge/i o parente/i in linea retta di PEP.

**Mi impegno a rendere dichiarazione integrativa, qualora il saldo del prezzo di aggiudicazione venisse versato attingendo a risorse diverse da quelle sopra indicate.**

Udine, _____

Firma _____

_____

(*) *Titolare effettivo:*

*è/sono la persona fisica o le persone fisiche, diversa/e dal soggetto che compie l'operazione, nell'interesse del quale/delle quali – in ultima istanza – viene eseguita l'operazione.*

*Per aggiudicatari diversi da una persona fisica, si considera titolare effettivo dell'operazione la persona fisica che detiene direttamente o indirettamente una partecipazione superiore al 25% del capitale dell'ente aggiudicatario, incluse le partecipazioni possedute tramite società controllate o fiduciarie.*

*In mancanza, si considerano titolari effettivi le persone fisiche che dirigono o amministrano l'ente.*

(**) Persona politicamente esposta:

le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro:
1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro o Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;

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

1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei Conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;
1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale;
1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali.

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di entri giuridici o di altro stretto rapporto di affari:
3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

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

**Elenco titolari effettivi:**

a) titolari effettivi persone fisiche diverse dall'aggiudicatario:

Nome

Cognome

Luogo e data di nascita

Residenza

Attività lavorativa

Estremi documenti d'identità (allegare fotocopia)

Nome

Cognome

Luogo e data di nascita

Residenza

Attività lavorativa

Estremi documenti d'identità (allegare fotocopia)

b) titolari effettivi persone fisiche legate ad un aggiudicatario persona non fisica:

Nome

Cognome

Luogo e data di nascita

Residenza

Attività lavorativa

Estremi documenti d'identità (allegare fotocopia)

Nome

Cognome

Luogo e data di nascita

Residenza

Attività lavorativa

Estremi documenti d'identità (allegare fotocopia)

Udine, _____ Firma

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