TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

(Telematica asincrona - Cartabia)

R.G.E.I. n. 106/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

a scioglimento della riserva assunta nella procedura portante all'udienza del 17.9.2025, nel corso della quale, in presenza del Custode-delegato Avv. Mario Franco Conte, il legale del creditore procedente [redacted] srl e per essa [redacted] s.p.a. ha chiesto disporsi le vendite;

riscontrata la completezza della documentazione depositata e riscontrato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombenti di legge; in particolare è stato verificato il compimento degli avvisi ex artt. 498, 599 e 569 c.p.c.;

preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;

ritenuto, anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del D.L. n. 83/2015, di stabilire il prezzo base del bene alla luce di quello delineato dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea (Cass., n. 9908/1998), e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

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

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del saldo prezzo;

tenuto conto che a far tempo dal 10.04.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno 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,

considerato che nel caso 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 di adottare il modello della vendita telematica asincrona regolato dall'art. 24 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nella quale i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente – professionista delegato – della procedura;

I. DISPONE

la vendita del compendio pignorato senza incanto, in via telematica con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona, quanto ai lotti: 1.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'attuale professionista custode, già nominato con separato provvedimento, che vi provvederà quale referente della procedura presso la Sala degli Avvocati del Tribunale di Cassino, sede di via Tasso, o, alternativamente, presso il proprio studio, a sua discrezione, previa indicazione del luogo con relativo indirizzo nell'avviso di vendita.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it) che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita , con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni e gli adempimenti di sua competenza.

DETERMINA

il versamento in favore del professionista delegato:

- di euro 500,00 in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/2015, quale ulteriore anticipo sui compensi;
- di euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- e di euro 500,00 quale ulteriore fondo spese, anche relativo all'assolvimento degli oneri bancari ed alle spese del gestore della vendita telematica e dei gestori della pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza;

disponendo che il creditore procedente gli versi entro trenta giorni tali somme, avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ex art. 631 bis c.p.c., vale a dire di improcedibilità dell'esecuzione;

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il

fascicolo al G.E., unitamente alle bozze del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione, per la sottoscrizione del primo e per la fissazione dell'udienza di approvazione del secondo;

AUTORIZZA

Il professionista delegato ad operare sui conti corrente intestati alla procedura, in relazione a tutti i movimenti in entrata di sua competenza ed a tutti i pagamenti in uscita autorizzati dal giudice.

A tale fine il professionista delegato provvederà alla predisposizione ed alla sottoscrizione dei mandati di pagamento da inviare alla banca via PEC, unitamente al provvedimento che autorizza il pagamento, o da presentare direttamente alla filiale dell'istituto di credito incaricato dal Tribunale.

Inoltre, vengono autorizzati con la presente ordinanza, senza la necessità di un ulteriore provvedimento del giudice dell'esecuzione, il pagamento delle imposte connesse all'espletamento dell'incarico; la restituzione di parte del fondo spese all'aggiudicatario (previa liquidazione dei compensi del delegato da parte del giudice e deposito di rendicontazione nel fascicolo telematico); il pagamento degli oneri pubblicitari (diversi dalla pubblicazione sul portale) e il trasferimento dei fondi dal conto aperto presso l'UNICREDIT s.p.a., filiale Tribunale di Cassino, a quello aperto presso la BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli s.c.p.a., filiale di Cassino, via Lombardia n. 70 (tel. 0776/21676). Autorizza, inoltre, il professionista delegato ad aprire il conto corrente partitario intestato alla procedura esecutiva, laddove non ancora aperto, presso la filiale di Cassino dell'istituto di credito BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli s.c.p.a., trasmettendolo via PEC. In caso risultino già versate somme a favore della procedura sul conto corrente aperto in precedenza presso l'UNICREDIT s.p.a., filiale del Tribunale di Cassino, lo autorizza a trasferire tali somme sul conto aperto in forza della presente ordinanza, sottoscrivendo l'apposito mandato.

FISSA INNANZI AL DELEGATO

Per il giorno che il delegato provvederà a comunicare mediante deposito di informativa nel fascicolo telematico, presso la Sala degli Avvocati del Tribunale di Cassino, sede di via Tasso, o, alternativamente, presso il proprio studio, a sua discrezione (in questa seconda ipotesi, previa indicazione del luogo con relativo indirizzo nell'avviso di vendita e del giorno, **dalle ore 10 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18, esclusivamente nei giorni di martedì e giovedì, salvo festivi)** e, la fase iniziale della vendita senza incanto ex art. 570 ss. c.p.c., in modalità telematica asincrona;

LOTTO 1. Prezzo base: euro 77.350,00.

All'udienza come sopra fissata:

□ in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

□ in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara, in modalità telematica asincrona, sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1. a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;
2. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla data odierna per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso di un quinto del precedente prezzo base (qualora il precedente esperimento si sia effettivamente tenuto), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
3. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
4. alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;
5. all'apertura, presso il luogo sopra indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi; parti e creditori iscritti non intervenuti che, in alternativa, sono autorizzati sin da ora a partecipare alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche ex art. 20 co. 1, D.M. n. 32/2015;
6. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

7. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
8. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, a riferirne immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, a procedere egualmente all'esperimento di vendita;
9. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
10. ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
11. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore delle vendite telematiche (o acquisito dal relativo sito) e agli adempimenti pubblicitari; e, contestualmente, ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;
12. nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo G.E.; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva

quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

13. a dar disposizioni al gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
14. a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale (in forma cartacea o a mezzo PEC);
15. a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese presuntive inerenti al trasferimento;
16. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
17. della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;
18. **antieconomicità della vendita**: (i) in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a ventimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; (ii) la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a quindicimila euro; (iii) la stessa condotta il delegato vorrà altresì tenere qualora siano stati esperiti sei tentativi di vendita;
19. **relazioni informative**: almeno 15 giorni prima di ogni vendita, successiva a quella appena sopra fissata, il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione al G.E. in cui pone in evidenza la descrizione del bene, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire l'opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione;
20. **liberazione del bene**: quanto alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare:

- lo stato occupativo del bene;
- la data di emissione dell'ordine di liberazione o indicazione dei motivi che ne hanno motivato la mancata emissione;

21. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione;
22. a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD – entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici dopo ogni esperimento di vendita; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà, quindi, a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita;
23. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

DESCRIZIONE DEL BENE

- come da pagg. 20-22 della relazione di stima del 23.2.2025 che qui si intende integralmente richiamata e trascritta;

II. CONDIZIONI DI VENDITA E CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato, secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale, dovrà avere il seguente contenuto.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame e per la vendita**; qualora la data finale per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente oppure il suo procuratore legale, cioè l'Avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e 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 perciò di seguito si riportano:

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

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. [...] 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. [...].

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, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche 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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello 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;

b) 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Cassino;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, devono essere indicati solo i numeri, l'uno di seguito all'altro, e non le lettere, i caratteri speciali o i trattini);

g) gli indirizzi previsti dall'art. 12, commi 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione del giudice tutelare; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- a pena di inammissibilità dell'offerta, dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Cassino (sez. modulistica). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che - sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

esclusivamente con bonifico sul conto corrente unico, intestato al Tribunale di Cassino – Conto Asta, avente IBAN n. IT39L0898774370000000000446 (conto asta), acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro San Vincenzo de' Paoli, Agenzia di Cassino, via Lombardia n. 70 (tel. 0776/21676), con causale "Asta per procedura esecutiva" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; qualora il giorno precedente alla vendita sia festivo, la cauzione dovrà risultare accreditata sul contro entro il giorno non festivo immediatamente precedente.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il

beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione, così decurtata, non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo che viene stabilito nel modo seguente: valore inferiore a euro 50mila euro 500,00; valore inferiore a 100mila euro 1.000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5.000,00; il tutto da inserirsi nell'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà

aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

Per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare sui conti della procedura un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (si ribadisce che tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto), nonché produrre al Custode-delegato visure ipocatastali aggiornate.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione 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.

10. ULTERIORI CONDIZIONI:

10.1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet (del PVP, dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Cassino); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

10.2. agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;

10.3. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

10.4. l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del G.E., nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

10.5. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA, da porsi a carico dell'aggiudicatario;

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

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1);

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] ULTERIORI AVVISI ED INFORMAZIONI

1. In base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. Si informano gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario-delegato alla vendita e al gestore della vendita.

III. PUBBLICITA'

Della vendita sarà data, cumulativamente, pubblica notizia:

1. **a cura del professionista delegato** mediante inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita, che lo stesso deve redigere ex art. 591 bis c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia, area **"Portale delle vendite pubbliche" (PVP), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**.

Si ricorda al professionista delegato che in base alle specifiche tecniche ministeriali che regolano la pubblicità sul PVP i siti internet per poter avviare la pubblicazione sul sito web sono obbligati ad attendere il c.d. flusso dati ministeriale inerente alla vendita in questione, considerando che questo è propedeutico all'attività di monitoraggio effettuata dal Ministero della Giustizia sulle pubblicazioni effettuate sui siti di pubblicità previsti all'art. 490 co. 2 c.p.c.;

2. **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** (e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it, telefono 0586/20141, fax 0586/201431) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie e almeno 5 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul sito internet www.astegiudiziarie.it, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Aste Giudiziarie", e sul sito istituzionale del Tribunale di Cassino www.tribunalecassino.it;

- inserimento dei lotti in vendita sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sulla versione digitale del periodico quindicinale specializzato "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale;

3. **a cura della società Astalegale.net s.p.a.** (e-mail procedure.cassino@astalegale.net ; telefono 0362/90761) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie e almeno 5 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul sito internet www.astalegale.net, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";

- pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed unitamente al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

4. **a cura della società Edicom Finance s.r.l.** (e-mail info.cassino@edicomsrl.it, telefono 041/5369911, fax 041/5351923) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie e almeno 5 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul

sito internet www.asteannunci.it, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "GPS Aste";

- pubblicazione sui siti internet www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed unitamente al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

5. **Il professionista delegato dovrà presentare personalmente la richiesta alle società incaricate per gli adempimenti pubblicitari sopra indicati ai punti 2, 3, e 4, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni come disposto dal presente provvedimento. All'esito del primo esperimento di vendita, il professionista comunicherà il giorno stesso alle società sopra incaricate ed alla Cancelleria l'esito dell'esperimento di vendita; dette società aggiorneranno quindi la pubblicità; analogamente, il professionista e la società sopra incaricate effettueranno le medesime attività all'esito di ogni ulteriore esperimento di vendita.

6. La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione potrà essere inviata dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it e, per quanto riguarda Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., anche tramite consegna al suo referente presente presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione. Contestualmente all'invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere alle Società anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle stesse (Aste Giudiziarie Inlinea, Astalegale.net e Gruppo Edicom S.p.A.) e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato il pagamento in tempo utile per la pubblicazione non saranno lavorate dalle società di servizi.

7. **Nelle sopra indicate pubblicità su internet, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva** (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: i) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; ii) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti

del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; iii) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; iv) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; v) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali).

8. Il professionista delegato, inoltre, entro 7 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita avrà cura di comunicare detto provvedimento al seguente indirizzo pec della BCC Terra di Lavoro: astetelematichetribunaledicassino@cert.bccterradilavoro.it

IV. DELEGA

il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

1 formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo, depositando in Cancelleria, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza mediante modulo reperibile sul sito del Tribunale;

2 il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del G.E., unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

3 a seguito della firma del decreto da parte del G.E. e dell'attribuzione allo stesso di un numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

4 all'esito degli adempimenti relativi alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate, effettuata a cura della Cancelleria, e degli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, il professionista delegato provvederà ad estrarne copia autentica da inviare all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;

5 nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per

l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami;

6 il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

7 se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominata persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

DELEGA

Il medesimo custode giudiziario-delegato alle vendite per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

8. all'udienza di aggiudicazione del bene inviterà tutti i creditori a presentare, entro giorni 60 dall'udienza, le note di precisazione del credito con indicazione delle modalità di pagamento e delle necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato;

9. inviterà, inoltre, i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

10. tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;

11. in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;

12. entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine per la precisazione del credito, formerà un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle

stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti;

13. entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

a) nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento. Entro 30 giorni dal deposito della bozza da parte del Giudice, il delegato fisserà audizione per la discussione del progetto. Tra la comunicazione dell'invito e la data di audizione debbono intercorrere almeno 10 giorni;

14. il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporsi a cura del professionista entro giorni 7

dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del Tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a);

15. qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti costituite ed agli ausiliari e, se il debitore non è costituito, inviandogli un messaggio pec presso la cancelleria stessa;

Si notifichi a cura del creditore più diligente ai creditori iscritti non intervenuti.

Cassino, 12/02/2026

Il G.E. dott. Lorenzo Sandulli