N. 15/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIIARI

–

Il GE, a scioglimento della riserva;
visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati , con delega delle operazioni ex art. 591 bis *c.p.c.*, nelle forme della vendita telematica, non ravvisandosi ragioni di pregiudizio per gli interessi dei creditori e/o di potenziale ritardo per la procedura

DISPONE

la vendita telematica senza incanto dei beni\ del bene immobile pignorato nella presente procedura

da [redacted]

contro [redacted]

vista la relazione di stima del perito

DETERMINA

il valore del compendio pignorato in conformità a quanto indicato dal perito nell'elaborato già depositato

NOMINA

gestore della vendita telematica:

ODICOM ,

indirizzo : _____

iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, il quale è tenuto con l'accettazione dell'incarico a sottoscrivere la dichiarazione prevista dall'art. 10 del d.m. 32/2015

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita,-anche in qualità di referente della procedura, nonché, se non già nominato, di custode, ex art. 559, co. 4, c.p.c.-, da concludersi entro il termine di mesi diciotto

il Notaio/~~Il Dott./L'Avv.~~ Dr. Bozzi

con studio in_____

II professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo verrà comunque rimesso a questo giudice;
in caso di vendita il professionista delegato trasmetterà senza indugio il fascicolo al GE unitamente alla bozza del progetto di distribuzione per la approvazione dello stesso.
II delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà a:

A) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità di detto avviso e della relazione di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sul sito internet, Tribunale.avellino. giustizia.it, Astalegale.net e sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita dalla società Astalegale.net s.p.a., alle condizioni previste dalla convenzione con l'ufficio. La rivista free press verrà distribuita presso il Tribunale e direttamente nelle cassette postali degli immobili e locali pubblici adiacenti a quelli pubblicati. Astalegale.net provvederà a pubblicare sulla rivista gli annunci destinati ai siti internet, senza richiedere ulteriori adempimenti in ordine alla richiesta di pubblicazione.
Il delegato trasmetterà l'estratto dell'avviso di vendita e la perizia di stima, con i dati sensibili oscurati e gli allegati rilievi fotografici ad Astalegale almeno 60 giorni prima della data della vendita. La pubblicazione su Il Mattino e sulla rivista free press sarà effettuata da Astalegale senza ulteriori incombenze da parte del delegato.
Si precisa che la suindicata società Astalegale non potrà dar seguito alle richieste di pubblicazione senza il previo pagamento delle spese di pubblicità.

Il delegato provvederà altresì, ad effettuare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, in base a quanto disposto dall'art. 490, co. 1, c.p.c. secondo le seguenti modalità:
la pubblicità dovrà essere eseguita nel termine di GIORNI 60 dalla comunicazione del presente provvedimento di delega, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE", secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.7, del 10

gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018.

L' annuncio conterrà gli estremi previsti nell'art.555 c.p.c. ed in ogni caso sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: comune ove è situato l'immobile, Quartiere, frazione, località, ecc.,Via, piazza, ecc.; tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.), Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.); ammontare del prezzo base per la vendita e della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta, mentre nel caso di unica offerta inferiore, nei limiti suindicati, il delegato potrà esercitare i poteri ex art. 572 c.p.c; data, luogo ed ora della vendita; l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta); numero R.G.E. della procedura; nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del delegato; indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni; nominative e recapito del custode nominato; **indicazioni relative alle modalità di presentazione delle offerte secondo quanto di seguito indicato.**
Sul sito Internet dovranno essere pubblicate la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. e i rilevi fotografici dell'immobile;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12,00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://vendite pubbliche.giustizia.it, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".
2) **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; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività dell'offerta.**
3) **L'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta con firma digitale dell'offerente, mediante casella di posta elettronica certificata priva di tale requisito. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica. 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 nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta**);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta **per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.** In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per i versamento della cauzione; **al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata della vendita, a pena di esclusione dalla stessa, in caso di esito negativo di detta verifica. In ogni caso, ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

Si riportano di seguito i dati del cc sul quale va eseguito il bonifico:

_____

_____

e la causale dello stesso: Procedura Esecutiva Immobiliare n._____R.G.; numero di lotto; data della vendita.

Il delegato, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita
- **condizioni dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.**

4) 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. Ricorrendo tali condizioni **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, e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita.**
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati, 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.

5) L'offerta è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.

6) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

7) In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace.**

9) Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato: **"Procedura Esecutiva Immobiliare N. _____ R.G., _____"**, detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre **centoventi giorni** dall'aggiudicazione definitiva.

10) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli **oneri fiscali ed alle spese**, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata** e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

B) **fissare** un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal deposito dell'avviso di vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto per ciascuno dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

C) **fissare** al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, la data ed il luogo (**che potrà essere, previa prenotazione, la sala delle vendite telematiche allestita presso il Tribunale di Avellino**) per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara da tenersi in modalità telematiche

D) **stabilire** il modo e il termine non superiore a 120 giorni per il versamento del prezzo, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato, nonché delle spese di trasferimento, come sopra indicato nelle "modalità di presentazione delle offerte telematiche"

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **con corrispondente modifiche dei punti nn.10, 11 delle modalità di presentazione delle offerte telematiche.**
A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto C), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto B);le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza come determinato dal g.e.), le offerte **non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche"**

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal GE, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito in ordinanza dal ge, in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

-qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta:

se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c.3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione;
se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c.1 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

Inoltre il delegato dovrà

- provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, co.3, c.p.c.
- predisporre, se effettuato il versamento del prezzo nei termini previsti, il

decreto di trasferimento da trasmettere per la sottoscrizione del G.E. (corredato del fascicolo, di un certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio) senza indugio, dal momento del versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

- entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 30;
- prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico dell'acquirente), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato.
- predisporre, senza indugio, il progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al G.E. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;
- provvedere al pagamento delle somme ai creditori, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, dichiarato esecutivo dal ge con ordine di pagamento, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto;
- nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente il delegato, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo al GE che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato - previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso fino ad un quarto del prezzo dell'ultima vendita.

IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A TRE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA.

In tal caso, la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALLA VENDITA RIMASTA DESERTA.

DETERMINA

- un fondo spese che si fissa nella misura di euro 2.000,00, per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2 e 3, cpc che il professionista delegato richiederà al creditore di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che tale pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;
- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che il creditore provvederà a versare al professionista delegato.

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità (fatta salva l'eventuale assunzione diretta per quelle di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 490 cpc) siano versate dal creditore al professionista delegato per il primo tentativo di vendita nel TERMINE DI QUARANTA GIORNI dalla comunicazione del presente provvedimento, e per i successivi tentativi di vendita, così come innanzi autorizzati, NEL TERMINE DI VENTI GIORNI dalla vendita rimasta deserta.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 *bis* cpc "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di*

titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo…>>. Pertanto, in caso di mancato pagamento, da parte del creditore procedente, del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il professionista delegato dovrà interpellare i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, rimettendo gli atti al G.E. nella ipotesi in cui nessuno dei creditori abbia provveduto al pagamento.

DISPONE

Che in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi in cui il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a € 15.000,00 il delegato non fisserà altri tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato terrà qualora il bene, a prescindere dal numero delle vendite esperite, debba essere posto nuovamente in vendita ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00.

AVELLINO,

Il GE

IL G.E.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 22/3/2022
Il Cancelliere
Dr. Arcangelo Zarrella