22 del 2024 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione,

visti gli atti della procedura;

rilevato che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ai sensi dell'art. 569bis c.p.c.;

sentiti il custode e le parti;

ritenuto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

visti gli artt. 569 e 570 c.p.c. e 591bis c.p.c.;

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia posto in vendita senza incanto, con **modalità telematica asincrona** del compendio pignorato, come meglio descritto nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore ad un **prezzo base** non inferiore a:

Lotto UNICO prezzo base d'asta € 164.092,40 con **offerta minima** ridotta del 25% come per legge

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'Avv. Cristiana Massi già nominato custode con separata ordinanza, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso codesto Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **EDICOM FINANCE SRL** che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che **entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno tre esperimenti di vendita** e invita il delegato, ove intenda accettare l'incarico fuori udienza, a depositare l'atto di accettazione in via telematica (come da modello disponibile sul sito del Tribunale)

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 500,00 quale anticipo sui compensi oltre accessori di legge (da versarsi direttamente in suo favore sul conto corrente intestato al Professionista medesimo che lo stesso avrà cura di indicare e per il quale emetterà fattura all'esito del pagamento) ed € 1.500,00 per spese, ivi comprese le spese per i servizi di pubblicità e della vendita telematica (da versarsi sul c.d. ***"CONTO SPESE PROCEDURA"*** che il Delegato avrà cura di aprire secondo le indicazioni di seguito impartite e che verranno fatturati a cura dei Gestori di pubblicità per ogni singolo esperimento), disponendo che il creditore procedente gli versi tali somme entro il termine di giorni 30 a pena di improcedibilità dell'esecuzione nonché, per ciascun lotto posto in vendita, € 500,00 a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (da versarsi sul c.d. *"CONTO SPESE PROCEDURA"* che il Delegato avrà cura di aprire secondo le indicazioni di seguito impartite e che non verranno fatturati ma rispetto ai quali, per ogni singolo esperimento, verrà generata dal sistema la ricevuta *RT* che su richiesta, verrà trasmessa dal Delegato al creditore), disponendo che il creditore procedente gli versi tali somme sempre entro il termine di giorni 30 a pena di estinzione dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. (termini decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza ove emessa a scioglimento della riserva);

DISPONE

che, in caso di omesso pagamento da parte del creditore procedente delle suddette somme nel termine indicato sui c/c aperti dal delegato e di cui quest'ultimo avrà

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

provveduto a comunicare gli estremi e le coordinate IBAN, il delegato provveda immediatamente a sollecitare – a mezzo PEC - tutti i creditori muniti di titolo ad eseguire il pagamento nell'ulteriore termine di giorni 30 decorrente dalla comunicazione stessa, a pena di improcedibilità dell'esecuzione; dispone dunque che, in caso di perdurante inerzia, il delegato provveda a segnalare la circostanza al G.E. ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione (producendo in allegato la menzionata comunicazione di sollecito ai creditori);

I. CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda ai seguenti incombenti:

CONTROLLI E ADEMPIMENTI PRELIMINARI:

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

2. a verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., avendo cura di acquisire, ove necessario, il certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove coniugato, l'estratto dell'atto di matrimonio e nel caso sia unito civilmente il certificato di unione civile, ai sensi della L. 76/2016. Di tali rilievi il delegato dovrà dare conto nella relazione iniziale da depositarsi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico, evidenziando prontamente eventuali criticità;

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

4. alla verifica della correttezza e completezza del "bozzetto descrittivo" (depositato dall'esperto stimatore nominato) relativo al compendio posto in vendita sopra indicato, bozzetto che dovrà in particolare contenere le seguenti indicazioni:

a. diritto in vendita: intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; diritto di

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

superficie, enfiteusi etc.

b. tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.

c. sito in (comune, indirizzo) … piano… int … ;

d. composto da: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq … [la superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

e. dati catastali con indicazione dei confini: … ;

f. dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzatori, condoni, DIA, etc…

g. formalità pregiudizievoli: (domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato, etc). NB: non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione; h. stato di occupazione: libero; occupato dal debitore o da terzi senza titolo; in corso di liberazione; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

5. Il delegato dovrà prontamente segnalare all'esperto nominato e al G.E. eventuali carenze o difformità per le opportune integrazioni e correzioni, onerando sin da ora l'esperto di attivarsi eventualmente in tal senso;

6. a notificare copia della presente ordinanza comprensiva del **bozzetto descrittivo**, nella versione epurata dei dati sensibili che il ctu avrà cura di redigere almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.);

CONTI CORRENTI INTESTATI ALLA PROCEDURA:

7. ad aprire per la presente procedura i seguenti conti correnti (scegliendo tra gli Istituti di credito convenzionati filiali di Rieti Banca Desio spa, Unicredit spa e BCC di Roma spa) anticipandosi sin d'ora che, nell'avviso di vendita, dovrà essere indicato soltanto l'iban del conto cauzioni

i. *un conto corrente intestato alla procedura da comunicare immediatamente a tutti i creditori muniti di titolo ai fini del versamento delle somme necessarie relative alla pubblicità e alla vendita telematica (**c.d. "CONTO SPESE***

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

PROCEDURA"). *Autorizza sin da ora il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese funzionali alla pubblicità e alla vendita mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente in esame;*

j. *un conto corrente intestato alla procedura per il versamento, esclusivamente, delle somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti (**c.d. "CONTO CAUZIONI"**) che deve essere uno solo anche nel caso di pluralità di lotti. E' fatto **DIVIETO AL DELEGATO** di consultare tale conto nel tempo intercorrente tra la pubblicazione di ciascun avviso di vendita e la scadenza del termine di presentazione delle offerte, non avendo il conto in questione alcuna altra finalità se non quella di recepire le cauzioni.*

Autorizza il professionista delegato ad operare su tale conto per le attività indicate nella presente ordinanza (restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e trasferimento della cauzione dell'offerente aggiudicatario sul "conto saldo prezzo") con **obbligo di rendiconto immediato all'esito**;

*k. a vendita eseguita, per ciascun lotto, un conto corrente intestato alla procedura per il versamento del residuo prezzo (**c.d. "CONTO SALDO PREZZO");***

*l. a vendita eseguita, per ciascun lotto, anche un conto corrente intestato alla procedura per le spese della vendita (**c.d. "CONTO SPESE VENDITA").***

Autorizza sin da ora il delegato a prelevare da questo conto quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che solo ed esclusivamente il "conto spese procedura" sub i) e il "conto cauzioni" sub j) dovranno essere contraddistinti dalla modalità home banking con funzione dispositiva, dotati di un proprio strumento informatico di accesso al conto, in altri termini ciascuno dotato di un proprio "token" o "chiavetta" et similia. Va, invece, esclusa la modalità home banking con funzione dispositiva per tutti gli altri conti correnti intestati alla procedura.

Si dispone tuttavia che per le operazioni conseguenti alla vendita, quali pagamenti F24 et similia necessari alla registrazione, trascrizione e voltura del Decreto di trasferimento ovvero alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli da eseguirsi tramite il c.d. *CONTO SPESE VENDITA* , i delegati sono sin da ora autorizzati ad operare sui conti non occorrendo ulteriore provvedimento autorizzativo da parte del G.E. **con obbligo di rendiconto immediato all'esito**;

8. a provvedere progressivamente alla chiusura dei conti correnti una volta

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

esaurita la funzione alla quale sono preposti, dandone atto nelle relazioni periodiche e nella relazione finale;

DEPOSITO DELL'AVVISO DI VENDITA E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

9. a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo entro il suddetto termine a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente - a mezzo PEC - i creditori al pagamento secondo quanto già sopra esposto; a procedere, quindi, alla pubblicazione sul PVP, allegando la presente ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la copia della perizia di stima e le relative integrazioni, avendo cura di segretare i dati sensibili. La pubblicità sul PVP dovrà essere effettuata necessariamente entro 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, onde consentire – come in seguito si dirà – ai siti individuati ex art. 490 co.2 c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare;

10. ad indicare nell'avviso di vendita, separatamente, sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la c.d. "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

11. ad indicare, nell'avviso di vendita, le coordinate IBAN del conto corrente denominato *"conto cauzioni"* di cui sopra;

12. a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte 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 (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta);

13. a fissare al giorno feriale successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

14. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con la presenza ordinanza di

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

delega), autorizzando il delegato - e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal *"conto spese procedura"* le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato il fondo spese;

COMUNICAZIONI DELL'AVVISO DI VENDITA:

15. a comunicare l'avviso di vendita, almeno 30 giorni prima dell'asta, sia ai creditori (procedente ed eventuali intervenuti) via PEC, sia al debitore esecutato; si precisa che le comunicazioni al debitore non costituito o che non abbia un indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o non abbia eletto un domicilio digitale speciale devono essere eseguite nelle forme dell'art. 492 co.2 c.p.c., vale a dire mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico (tale modalità ben può ritenersi equipollente alla tradizionale comunicazione "cartacea" in cancelleria);

16. a procedere a tali comunicazioni per ogni tentativo di vendita;

ESAURIMENTO DEL FONDO SPESE:

17. nel caso di esaurimento del fondo spese nel corso della delega, a richiedere immediatamente e direttamente al creditore procedente, a mezzo PEC, l'importo occorrente per portare a termine le operazioni di vendita delegate; il creditore sarà in tal caso tenuto al pagamento entro 30 giorni dalla data di ricezione della PEC, senza necessità di alcun provvedimento ulteriore da parte del G.E. Si precisa, inoltre, che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente: ne consegue che, in caso di omesso pagamento da parte del procedente, il delegato assegnerà anche agli altri creditori muniti di titolo, a mezzo di comunicazione via PEC, ulteriore termine di 30 giorni per il pagamento. In caso di perdurante inerzia, il delegato segnalerà la circostanza al G.E. ai fini della pronuncia di improcedibilità dell'esecuzione, depositando apposita nota riepilogativa;

18. si precisa che per le spese di procedura non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valuta dal G.E. al termine della procedura esecutiva. Potranno invece essere utilizzate le somme incamerate in via definitiva dalla procedura quali le

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

cauzioni versate e acquisite a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.;

OPERAZIONI DI VENDITA:

19. alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;

20. all'apertura, presso il luogo indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

21. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

22. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

23. alla deliberazione sulle offerte secondo le modalità di seguito indicate nella parte II sul contenuto dell'avviso di vendita al punto relativo all' *"esame delle offerte e svolgimento della vendita";*

ADEMPIMENTI IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE:

24. a redigere, entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone immediatamente copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati ed a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del gestore della vendita tramite accesso all'area riservata;

25. 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 dei quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc…), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle 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

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente al G.E;

26. a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (detratti gli eventuali oneri bancari) da disporsi entro e non oltre il termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). A tal fine, autorizza il professionista delegato ad operare sul suddetto *"conto cauzioni"*, con obbligo di rendiconto immediato all'esito (per tale incombente, pertanto, non è necessaria ulteriore autorizzazione del G.E.). **L'inosservanza di tali prescrizioni può costituire, di per sé, giustificato motivo di revoca dell'incarico**;

27. a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. *"conto saldo prezzo"* di cui sopra;

28. 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;

29. a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura tenendo conto delle somme già versate;

30. a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, rispettivamente conti *sub k) e sub l)* di cui sopra;

31. a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e/o dell'omessa dichiarazione *ex* art. 585, IV co. c.p.c. (ossia della dichiarazione ai fini antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231) nel termine fissato per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c;

32. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c.

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

33. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

34. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione - nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855-, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura - decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in ogni caso, la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 25% a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore;

ADEMPIMENTI IN CASO DI VENDITA NEGATIVA:

35. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito, e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di UN QUARTO (avendo cura di indicare che l'offerta minima dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base come ridotto) e procedendo agli adempimenti già sopra descritti;

36. a fissare a verbale o nei giorni immediatamente successivi un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche e a fissare al giorno successivo non festivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

37. a versare nel fascicolo telematico, all'esito di ciascuna vendita, i relativi atti, ivi compresi i giustificativi di spesa della pubblicità;

38. a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti già sopra descritti;

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

40. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di **UN QUARTO** rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza, per la quarta e per la quinta vendita senza incanto;

41. a rimettere gli atti a questo G.E. in caso di infruttuoso esperimento anche della **quinta vendita** ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal custode/delegato (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e sulle spese sostenute e sulle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita ed allegando gli estratti conto corrente della procedura.

42. nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il termine fissato nella delega, di cui 3 nei primi 12 mesi dalla emissione della ordinanza; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

43. a rimettere gli atti a questo G.E., in ogni caso, laddove il prezzo base della successiva asta da fissare sia inferiore ad **€. 12.000,00**, a prescindere dal numero di esperimenti di vendita espletati;

FASE DEL TRASFERIMENTO:

44. 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 senza indugio a questo Giudice per l'emissione (la bozza dovrà essere redatta in formato .rtf editabile);

45. a verificare previamente, inoltre, il regime patrimoniale dell'aggiudicatario (quindi se coniugato in regime di comunione legale o separazione dei beni),

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

chiedendo direttamente a quest'ultimo, ove necessario, di produrre l'estratto dell'atto di matrimonio;

46. se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. Il delegato si farà consegnare dall'aggiudicatario l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto;

47. la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Il delegato dovrà compiere tali verifiche relative alle formalità pregiudizievoli suscettibili di essere cancellate unitamente all'esperto;

48. Alla bozza di decreto dovranno essere **allegati**:

a) attestazione circa l'avvenuto versamento tempestivo, da parte dell'aggiudicatario, delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le spese successive poste a suo carico nonché la dichiarazione scritta ai fini antiriciclaggio resa dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007;

b) estratto conto aggiornato dei conti "saldo prezzo" e "spese procedura";

c) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

d) documenti giustificativi comprovanti il rituale espletamento degli incombenti relativi alla pubblicità della vendita;

e) copia delle visure catastali concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali modifiche intervenute;

f) copia delle ispezioni ipotecarie concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

g) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

h) attestazione di prestazione energetica. Ove l'immobile non ne sia già dotato o non sia stata redatta dall'esperto stimatore in sede di stima, il delegato demanderà allo stimatore già nominato il relativo incarico ovvero, ove questi non possa redigerla, ad altro professionista la cui nomina dovrà essere preventivamente autorizzata dal Giudice ed i cui compensi, al pari di quelli dell'esperto stimatore, dovranno essere liquidati dal GE medesimo. Si precisa che qualora l'aggiudicatario voglia farsi carico della redazione dell'APE, potrà provvedervi a sua cura e spese tramite tecnico di sua fiducia consegnandola al delegato nel termine del versamento del residuo prezzo;

i) Se l'esecutata è una società e ne ricorrono le ipotesi di legge previste per il trasferimento al decreto deve essere allegata anche la fattura elettronica emessa dalla società o dal delegato (in tale ultimo caso "fattura in nome e per conto ai sensi della risoluzione nr. 62 del 2006 e succ. modifiche").

49. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami e avendo cura di versare in atti la documentazione comprovante il rituale espletamento di tali incombenti;

50. a trasmettere prontamente all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento nonché, successivamente, anche la nota di trascrizione del decreto medesimo, e a restituire, direttamente allo stesso operando, a tal fine, sul c.d. *CONTO SPESE VENDITA* senza ulteriore autorizzazione, le somme residue risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento ivi comprese le spettanze liquidate dal GE al delegato, dandone comunque atto nel progetto di

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

distribuzione (ai fini della richiamata restituzione delle somme non è dunque necessaria una ulteriore autorizzazione da parte del G.E.);

51. a compiere ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

FASE DISTRIBUTIVA:

52. ad indicare ai creditori, già all'atto della aggiudicazione di ogni lotto, il termine (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione) entro cui essi dovranno inviare le note di precisazione del credito (salvo quanto sopra previsto in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.);

53. ad invitare i creditori, nel medesimo termine, ad indicare le coordinate bancarie sulle quali dovrà poi essere effettuato il pagamento mediante bonifico, precisando che il relativo conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

54. a richiedere, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode, all'esperto stimatore (per l'eventuale saldo dei compensi) ed agli altri eventuali ausiliari;

55. in caso di vendita in danno dell'aggiudicatario decaduto, a richiedere al G.E., prima della predisposizione del progetto finale di distribuzione e nella ipotesi di verificata incapienza dell'attivo della procedura ai fini della soddisfazione di tutti i creditori, l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. a corrispondere la differenza – detratta la cauzione già confiscata – tra il prezzo della propria aggiudicazione e quello, eventualmente inferiore, dell'aggiudicazione perfezionatasi in esperimento successivo alla nuova messa in vendita del bene – debitamente precompilato dal delegato secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale - in relazione agli aggiudicatari decaduti così da poter attribuire poi il relativo credito a favore dei creditori nel rispetto della graduazione dei crediti;

56. a formare, quindi, un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione per le attività delegate e di custodia, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento la minor somma tra il valore indicato nel precetto e l'importo ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò essendo quello che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione;

57. 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 (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) 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;

58. ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione, a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data del provvedimento del G.E. che nulla osserva sul progetto di distribuzione;

59. a comunicare il provvedimento con cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé sia ai creditori, anche via PEC, sia al debitore esecutato a mezzo PEC qualora abbia un indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o abbia eletto un domicilio digitale speciale; si precisa che le comunicazioni al debitore non costituito o che non abbia un indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o non abbia eletto un domicilio digitale speciale devono essere eseguite nelle forme dell'art. 492 co.2 c.p.c., vale a dire mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico (tale modalità ben può ritenersi equipollente alla tradizionale comunicazione "cartacea" in cancelleria);

60. all'esito della comparizione delle parti il delegato affronterà e tenterà la risoluzione di eventuali controversie distributive; qualora ciò apparisse

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

concretamente funzionale alla risoluzione di una controversia insorta, egli è autorizzato a rinviare l'udienza a data successiva, di regola entro i 15 giorni successivi.

61. a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione qualora all'esito della comparizione non sorgano contestazioni tra le parti;

CONTROVERSIE EX 512 C.P.C.:

62. nel caso in cui sorgano contestazioni non risolvibili, rimetterà gli atti al GE ex art. 512 c.p.c., trasmettendo prontamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione al fine di consentire al G.E. di fissare udienza davanti a sè;

63. alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente previo deposito di una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni con termine fino a 7 giorni prima dell'udienza fissata;

MANDATI DI PAGAMENTO TELEMATICI:

64. Dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato provvederà a depositare il verbale di approvazione e del progetto, così come eventualmente emendato in sede di discussione. Il progetto è immediatamente esecutivo e non richiede decreto di esecutività da parte del G.E., il quale si limiterà a vistare la relativa documentazione ai fini della messa agli atti.

65. Il delegato dovrà depositare telematicamente apposita istanza onde consentire al G.E. di apporre il visto sui mandati di pagamento debitamente predisposti e sottoscritti dallo stesso delegato.

66. In particolare, il professionista incaricato dovrà depositare telematicamente un'unica istanza (vale a dire un documento unico) avendo cura di:

j. Dare preliminarmente atto dell'approvazione del progetto di distribuzione ritualmente comunicato a tutte le parti e dell'assenza di opposizioni nel termine stabilito;

k. Attestare che i nominativi dei beneficiari e gli importi indicati nei mandati di pagamento sono conformi a quelli indicati e assegnati nel progetto di distribuzione approvato;

l. Attestare che le coordinate bancarie dei beneficiari sono conformi a quelle espressamente indicate dai creditori nelle rispettive note di precisazione del credito (ovvero nell'eventuale diverso atto inviato a mezzo PEC al delegato);

m. Redigere, nell'ambito della medesima istanza, i mandati di pagamento secondo le consuete modalità, avendo cura di indicare, tra l'altro, la Banca

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

presso la quale è stato acceso il conto intestato alla procedura e il relativo numero di conto dal quale prelevare le somme assegnate. Si precisa che i mandati di pagamento devono essere redatti all'interno dell'istanza e non vanno depositati in allegato: in questo modo il visto telematico apposto in epigrafe all'istanza può validamente surrogarsi alla sottoscrizione analogica del G.E. apposta in calce ai singoli mandati secondo la prassi pregressa;

67. In allegato all'istanza il delegato dovrà produrre:

q. il progetto di distribuzione;

r. il relativo verbale di approvazione del progetto di distribuzione;

s. la prova della ritualità delle comunicazioni alle parti (creditori e debitore).

Infine, il delegato dovrà recarsi in Banca per le operazioni all'uopo necessarie all'esito del visto del G.E. che "nulla osta" al pagamento in conformità, procedendo ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto costituendo, la ricevuta di bonifico bancario, atto di quietanza;

RELAZIONI PERIODICHE E RELAZIONE FINALE:

68. a depositare, ai sensi dell'art. 16-bis co. 9 sexies D.L., 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla L 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l., 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119 e successive modifiche, entro trenta giorni dalla comunicazione della propria nomina un rapporto riepilogativo iniziale delle attività iniziali svolte (fissazione del primo tentativo di vendita, richiesta di pagamento del fondo spese, notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, etc.).

69. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Ove al delegato sia stato affidato altresì l'incarico di Custode la relazione potrà essere unitaria (con termine semestrale in luogo di quello trimestrale previsto nell'ordinanza di nomina del Custode da intendersi a tutti gli effetti sostituito dalla presente ordinanza).

70. Non appena eseguiti i pagamenti il delegato invierà la sua relazione conclusiva al GE per l'emissione del provvedimento di chiusura allegando:

- *copia dei bonifici effettuati in esecuzione del piano di riparto;*
- *le eventuali quietanze nel caso di pagamento mediante assegni circolari;*
- *copia della comunicazione di chiusura dei conti correnti della procedura*

Tutti i rapporti iniziale, periodici e finale, devono essere depositati

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

esclusivamente con modalità telematiche. Allo stato il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero è disponibile e ne è pertanto obbligatorio l'utilizzo

71. Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potrà richiedere al Giudice di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. Att.c.p.c.

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

II.- 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 RELATIVA ALLA VENDITA TELEMATICA E AGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

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 al delegato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;

• tali offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;

• ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, **sono esclusivamente l'offerente ovvero 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; offerte depositate da altri 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:

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

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

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

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 comprensiva degli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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:

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

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);

b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

e) 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;

f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivi di n. di lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;

g) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);

h) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita **nonché della presentazione della dichiarazione sostitutiva di**

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

certificazione ai sensi dell'art. 22 DLgs. 231/2007 (quest'ultima per le procedure post d.lgs 149/2022) che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai sostituito al "vecchio" numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

l) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa

m) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere al presentatore/offerente o all'avvocato depositante munito di procura;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta a pena di inefficacia di quest'ultima

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

Dispone che si alleghi 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***:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul "conto cauzioni" dell'importo della cauzione;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

prezzo);

d) 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 della relativa autorizzazione;

e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;

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

h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita ;

l) dichiarazione sulla volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa

4. **<u>MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:</u>**

Si dispone:

- che l'importo della cauzione, nella misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto cauzioni" IBAN n. _____ , intestato al Tribunale di Rieti e acceso presso la Banca _____, indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "N. ……/…… R.G.E.";

- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul c/c cauzioni in tempo utile per le determinazioni

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata <u>inammissibile.</u>

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. **<u>IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:</u>**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui, il giorno della vendita, vi sia dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

6. **<u>ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:</u>**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

a) In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:

i)se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata

i)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;

ii)ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo 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.

In sintesi: 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 e ss. c.p.c.

Svolgimento della gara telematica ASINCRONA:

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo** con **proroga automatica** alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine **venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi 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 di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

della gara.

7. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

8. **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.):**

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.

9. **RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI:**

Il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara).

Di converso, il delegato provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto saldo prezzo".

10. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA:

a) L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) e dovrà versare sul "conto spese vendita" di pertinenza

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (le relative coordinate bancarie e gli importi saranno comunicate all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione);

b) 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 a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

c) il **termine** per il deposito, sia del versamento del saldo prezzo che degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene è di 120 giorni dall'aggiudicazione, **termine perentorio e improrogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale.** Si precisa che l'accredito delle somme sui conti correnti indicati dal delegato (conto saldo prezzo e conto spese procedura) dovrà avvenire entro la data fissata per il versamento del residuo prezzo.

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 mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. 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 gli importi versati così decurtati non dovessero essere congrui rispetto a quanto richiesto a titolo di saldo prezzo e spese, sarà motivo di emissione della dichiarazione di mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

d) il mancato versamento, entro il termine previsto, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

cauzione;

e) inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587 co 2 c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

f) ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

g) con riguardo alle procedure esecutive a cui trovano applicazione le novità introdotte dal d.lgs. 149/2022, l'aggiudicatario dovrà rendere, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e potrà essere effettuata segnalazione alla procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati.

h) in base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

i) l'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

j) Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

11. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO:

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

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.

12. MALFUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI:

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

13. ALTRE ATTIVITA':

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (ad eccezione dell'apertura delle buste telematiche), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

custode/delegato.

14. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI:

I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato e, negli orari di apertura previsti, allo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Rieti, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta da parte del Gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere **prenotate esclusivamente** tramite il portale delle vendite pubbliche.

[B]

ALTRE DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

RENDE NOTO:

1. che il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;
2. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e, in definitiva, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
3. che 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;
4. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;
5. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia – rispetto alle quasi si rimanda integralmente alla perizia di stima -

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

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;

6. che l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, previa formale dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare all'offerta di acquisto**;**

7. 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, nelle procedure introdotte dopo il 28.2.2023 - 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. Nelle procedure introdotte prima del 28.2.2023, l'emissione e l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura sarà effettuata solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario, da far pervenire al delegato, con le modalità di cui sopra, entro il termine previsto per il saldo prezzo.

9. laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, 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. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net oltre che sul Portale delle vendite Pubbliche;

11. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

12. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

13. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;

La vendita presso il Tribunale **NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE E LA PARTE DI COMPENSO DEL DELEGATO posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà**: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura. **Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare**. Il Custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni, incluse quelle relative al soggetto passivo dell'esecuzione, e l'ausilio necessario, senza alcun onere economico.

AVVERTE:

1. che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 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. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

III.- PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia mediante:

1.a cura del **professionista delegato**: inserimento della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della perizia di stima con le relative

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

integrazioni, **della planimetria e delle foto del compendio** sul portale del Ministero della Giustizia, area **"portale delle vendite pubbliche**", almeno 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

(1-bis. a cura del **professionista delegato**: soltanto se richiesto espressamente dal creditore procedente - o da altro creditore munito di titolo -, pubblicazione per estratto sul quotidiano "IL Pagina 29 MESSAGGERO", senza indicare il nome del debitore esecutato, in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;)

2.a cura della società **Edicom Finance S.r.l.** (e-mail: info.rieti@edicomsrl.it - Tel. 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 copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito www.asteannunci.it ;

• pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito istituzionale del Tribunale di Rieti;

• pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";

• pubblicazione sui siti "Casa.it, Idealista.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, assieme 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, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

• per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Rieti, su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari di cui sopra alla società incaricata, almeno 60 giorni

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2

prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge, potranno essere inviate dal professionista delegato, attraverso il modello di richiesta unico disponibile presso il Tribunale, tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.asteannunci.it.

La società provvederà a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance S.r.l.;.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rinvia integralmente all'elaborato peritale depositato in atti e alle relative integrazioni nonché al sintetico bozzetto descrittivo depositato dall'esperto stimatore nominato.

Rieti, 04 novembre 2026

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.Roberto Colonnello

Firmato Da: ROBERTO COLONNELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 311b6374155a6096a8b92fc88e101cb2