TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

Il giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta in data 15 ottobre 2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

La creditrice procedente ha contestato la valutazione dell'immobile compiuta dall'esperta stimatrice, deducendo, in sintesi, la non congruità del valore unitario assunto, in quanto sensibilmente inferiore alle quotazioni OMI della zona, ai valori desumibili dagli annunci immobiliari e alla valutazione prodotta dalla stessa creditrice, effettuata da ARC, che ha individuato un valore di € 1.250,00/mq. Ha pertanto richiesto che l'immobile fosse stimato assumendo un valore non inferiore ad € 1.200,00/mq. La contestazione investe altresì la valorizzazione del solaio/sottotetto, cui la perizia di parte attribuisce un'incidenza significativamente superiore rispetto a quella riconosciuta dall'esperta.
Le osservazioni non appaiono idonee a infirmare le conclusioni dell'esperta.
Quest'ultima, rispondendo specificamente alle contestazioni, ha chiarito di avere determinato il valore del bene tenendo conto non soltanto delle quotazioni OMI, aventi carattere meramente indicativo, ma anche delle condizioni concrete dell'immobile e delle risultanze delle indagini di mercato, individuando per immobili comparabili una forbice di valori compresa tra € 700,00 ed € 1.000,00/mq e collocando il cespite in esame al valore di € 800,00/mq.
Assumono in particolare rilievo, ai fini della stima, le specifiche caratteristiche del bene evidenziate dall'esperta, tra le quali l'ubicazione al terzo piano in edificio privo di ascensore, l'assenza di posto auto e le difficoltà di parcheggio, lo stato e l'efficienza degli impianti, la ridotta efficienza energetica nonché la presenza di irregolarità edilizie e catastali comportanti costi di regolarizzazione.
Non assume, per contro, decisivo rilievo la diversa valutazione prodotta dalla creditrice, atteso che la stessa risulta eseguita con modalità"Drive By - sopralluogo solo esterno", e dunque senza una verifica diretta delle condizioni interne del cespite, dello stato manutentivo e impiantistico e delle ulteriori caratteristiche incidenti sul suo effettivo valore di mercato.
Parimenti condivisibile appare la valutazione separata del solaio, rispetto al quale l'esperta ha tenuto conto della superficie effettivamente apprezzabile, dell'altezza, della non abitabilità, dell'assenza di autonomia funzionale, delle condizioni di accessibilità e della mancanza di finiture, applicando conseguentemente uno specifico coefficiente di ragguaglio. Tali caratteristiche non consentono di equiparare, neppure sotto il profilo del valore unitario, detto spazio alla superficie residenziale dell'appartamento.
Ne consegue che i diversi valori prospettati dalla creditrice, fondati essenzialmente sulle quotazioni OMI, sugli annunci di offerta e sulla richiamata valutazione eseguita mediante sopralluogo esclusivamente esterno, non costituiscono elementi sufficienti per ritenere inattendibile la stima dell'ausiliaria, la quale risulta diversamente calibrata sulle specifiche caratteristiche del cespite e sulle condizioni concretamente riscontrate.

Le contestazioni della creditrice procedente devono pertanto essere disattese e va confermata la valutazione dell'immobile effettuata dall'esperta stimatrice, con conseguente determinazione del valore del compendio in € 48.020,00, come risultante dalla relazione di stima e dai successivi chiarimenti.

Vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente;

verificata la regolarità della notificazione dell'avviso ex art. 569 c.p.c. al debitore e dell'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti nei registri immobiliari;

esaminati gli atti e la documentazione depositata;

rilevato che l'esperto ha depositato la stima del compendio pignorato;

vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore munito di titolo esecutivo;

valutato che, poiché non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, deve essere disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita a un professionista, secondo le modalità indicate dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla vendita dei beni immobili indicati nella relazione di stima del perito, secondo la divisione in lotti dal medesimo proposta, e di seguito identificati:

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO E SOLAIO

UBICAZIONE: Alzano Lombardo (BG), via Fantoni, 22

DATI CATASTALI:

- *Appartamento identificato al catasto Fabbricati: Comune di Alzano Lombardo, Sez Urb AM, Foglio 9, Particella 102, Subalterno 15, via Andrea Fantoni 22, Piano 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq 84, totale escluse aree scoperte mq 84, Rendita € 278,89;*
- *Solaio identificato al catasto Fabbricati: Comune di Alzano Lombardo, Sez Urb AM, Foglio 9, Particella 102, Subalterno 17, via Andrea Fantoni 22, Piano 4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 68, Superficie totale mq 76, Rendita € 133,45;*

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.020,00

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

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

valutato di adottare il modello di vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile);

DELEGA

le operazioni di vendita telematica asincrona avv. Gelmini Alessandra, professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., che vi provvederà quale referente della procedura;

FISSA

il termine di ventiquattro mesi per l'espletamento delle attività delegate,

dispone che nel periodo il delegato provveda all'espletamento di non meno di tre esperimenti di vendita all'anno a prezzo progressivamente ribassato di ¼ e di ½ dopo il quarto esperimento di vendita, dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista

informi il Giudice e depositi eventuale richiesta motivata di proroga;
tenuto conto che in forza del citato D.M. n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno necessariamente espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal Giudice e controllate da un referente, ossia dal professionista delegato,
valutato che la scelta del gestore può essere effettuata dal Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro gestori delle vendite telematiche:

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società:

- ASTALEGALE.NET S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 comma sesto del decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227 (Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal Giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile) un acconto di euro 1.000,00 sul compenso, oltre accessori di legge, nonché un fondo spese di ulteriori euro 3.000,00 (per il pagamento delle spese di pubblicità - compresa la pubblicità sul PVP -, del gestore delle vendite telematiche, dell'imposta di bollo sul c/c, ecc.) disponendo che il creditore procedente versi entro trenta giorni tale somma e avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato dovrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del Giudice in ordine alla dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c. o di improcedibilità per inattività.
Il professionista delegato, una volta esaurito il fondo spese, è autorizzato sin d'ora a richiedere al creditore procedente eventuali integrazioni sempre nella misura di euro 3.000,00 o, motivandolo, in misura inferiore, depositando nel fascicolo telematico della procedura un rendiconto relativo all'utilizzo del fondo spese.

INDIVIDUA

le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:
a) il delegato provvederà tempestivamente, e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita, alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (di seguito denominato P.V.P.) ai sensi dell'art. 490 comma primo c.p.c. e depositerà nel fascicolo le ricevute delle pubblicazioni congiuntamente al deposito del verbale dell'esperimento di vendita;
b) nel momento della pubblicazione sul P.V.P. il delegato, oltre ad allegare, ai sensi dell'art. 490 comma secondo c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. La pubblicità sul P.V.P. dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima dell'esperimento di vendita, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 comma secondo c.p.c. di estrarre direttamente dal P.V.P. tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;
c) i siti individuati per la pubblicità ex art. 490 comma secondo c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.
Il delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 1.8.8. delle Specifiche tecniche, nel compilare l'inserzione sul P.V.P. deve selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati

individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il P.V.P. e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del P.V.P. (si osserva che questo *modus procedendi* da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il P.V.P. il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni);

d) i delegati hanno comunque la facoltà di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal Giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione.

I delegati dovranno compilare e inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 65 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una mail, con allegato il "*Modulo di Richiesta Servizi Pubblicitari*", agli indirizzi riportati nel modulo indicando i dati del creditore procedente per la fatturazione, o eventualmente indicare se il procedente è soggetto ammesso al patrocinio a spese dello Stato con spese di pubblicità a carico dell'Erario. Il modulo è reperibile sul sito del tribunale nell'area Procedure Esecutive dell'home page.

Ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c.,

STABILISCE

- l'offerta minima nell'importo pari al prezzo base ridotto del 25%;
- che, se il tentativo di vendita va deserto, in quello successivo il prezzo base sarà inferiore al precedente di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, sarà inferiore al precedente della metà;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, anche eseguendo aggiornate visure ipotecarie e catastali, quantomeno con cadenza annuale a decorrere dalla data di deposito dell'originaria documentazione ex art. 567 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il delegato ne informerà con solerzia il Giudice;

ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;

ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili acquisendo, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica qualora il certificato acquisito agli atti del procedimento risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 comma terzo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da oltre un anno e in ogni caso laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche;

all'apertura di almeno un conto corrente per la singola procedura presso l'Istituto Bancario convenzionato individuato secondo la turnazione pubblicata sul sito del Tribunale di Bergamo, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del/i conto/i;

a informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II co. D.M. n. 32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

a redigere, entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, necessariamente in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale (art. 570 comma secondo c.p.c.), contenente le seguenti indicazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del professionista delegato alla vendita;

c. numero lotto;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e riferimenti catastali dei beni, riportando la descrizione contenuta nella presente ordinanza di vendita;

e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune e indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

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

i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);

j. ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;

k. modalità della vendita (telematica asincrona);

l. modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica sul portale indicato nella presente ordinanza; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;

m. nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico, specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

n. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;

o. avvertimento che nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma ottavo c.p.c.;

p. precisazione che il predetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione è inderogabile e improrogabile e che esso non è soggetto ad alcuna sospensione feriale dei termini;

q. avvertimento che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; e che non saranno ritenuti sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma terzo c.p.c.

r. avvertimento che le eventuali istanze dell'aggiudicatario di riduzione del fondo spese (o di altro contenuto) devono essere inviate al delegato (non è ammesso il deposito da parte dell'aggiudicatario presso la cancelleria, che non è autorizzata ad acquisirlo), il quale le depositerà nel fascicolo telematico unitamente al proprio motivato parere.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma primo del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40 comma secondo della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne

va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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;

- evidenziato che:

a) 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 e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di stima dei beni;

b) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, nei limiti di legge, saranno cancellate a cura e spese della procedura;

c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del custode;

d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet già indicati.

L'avviso di vendita andrà depositato, al più tardi, il giorno stesso a mezzo PCT e comunicato al custode.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, a eccezione del sabato e festivi, in conformità a quanto stabilito dal citato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul P.V.P. del Ministero della Giustizia.

Per partecipare alle aste non è consentito avvalersi di mediatori o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli eventuali annunci di vendita pubblicizzati presso agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto fra queste e il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie.

<u>MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE</u>

Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del citato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate

dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I 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'art. 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 I, 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Al fine di evitare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli indicati dall'art. 573 c.p.c. si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un procuratore legale anche a norma dell'art. 579 comma terzo c.p.c.

A pena di inammissibilità dell'offerta, l'offerente deve allegare copia della carta d'identità e, se agisce quale legale rappresentante di società o enti, documentazione idonea a giustificare il potere di rappresentanza.

2. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento delle cauzioni dovranno risultare accreditati sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita alla data e all'ora stabilita per la deliberazione sulle offerte.

3. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

4. 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 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (il cui primo

comma 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, né potranno fatti valere quale motivo di doglianza da parte di alcuno.

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

6. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA: il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state

proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento 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; 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, secondo le sopra indicate istruzioni, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7. 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

8. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme potranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice 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 ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'aggiudicatario o direttamente all'istituto di credito mutuante, che abbia effettuato il versamento, senza aggravio di spese per la procedura.

9. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il

minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

10. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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

12. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (che dovrà essere già stata effettuata, a pena di decadenza, all'udienza ex art. 569 c.p.c.) il delegato, sentiti previamente il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) e l'eventuale curatore intervenuto ai sensi del secondo comma del citato articolo, indicherà all'aggiudicatario/assegnatario di versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione, provvedendo poi il delegato medesimo a pagare entro breve termine al creditore fondiario una parte di tale prezzo, al netto delle ipotizzate spese di procedura. In caso di liquidazione giudiziale o liquidazione controllata del debitore, il delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

13. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c., anche ai seguenti:

- redigere, entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate, e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, cessare le operazioni di vendita, 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), 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 dei valori medi previsti dal decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014 n. 55 ovvero dalle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, a esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente al Giudice;
- 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 secondo c.p.c. provvederà direttamente a limitare il

versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- provvedere subito dopo la vendita alla restituzione degli gli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione mediante riaccredito del medesimo conto sul quale la cauzione è stata versata;
- eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese ed effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici;
- verificare, una volta avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590 c.p.c., l'assolvimento dell'obbligo a carico dell'aggiudicatario posto dall'art. 585 comma quarto c.p.c., effettuando eventualmente (in autonomia e riservatamente) la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia, Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia, tramite il portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF";
- informare tempestivamente il custode dell'aggiudicazione e del saldo prezzo, così che questi, nell'immediatezza del decreto di trasferimento, possa depositare una relazione aggiornata in ordine alla necessità o meno di emissione dell'ordine di liberazione, da persone e/o cose del cespite da trasferire;
- accertare che l'immobile nel corso del procedimento sia stato liberato da persone e/o cose o vi sia stato espresso esonero sul punto da parte dell'aggiudicatario/assegnatario, ovvero se vi sia la necessità di ordinare la liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, acquisendo in tal caso sintetica relazione del custode sul punto;
- predisporre la bozza del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio in via telematica (come allegato - in formato .rtf - a una nota di deposito) al Giudice allegando: 1) copia della dichiarazione "antiriciclaggio" compilata dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 comma quarto c.p.c.; 2) eventuale relazione del custode da cui emerga l'occupazione attuale dell'immobile da persone e/o cose e la bozza dell'ordine di liberazione in formato .rtf, previamente predisposta dal custode, utilizzando il format presente sul sito del Tribunale nell'area Procedure Esecutive dell'home page; 3) se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- qualora nella relazione del custode sia rappresentata l'attualità dell'occupazione del bene da parte del debitore, la bozza del decreto di trasferimento e la bozza dell'ordine di liberazione (entrambi in formato .rtf) dovranno essere depositate nel fascicolo telematico a cura del delegato nello stesso momento, al fine della contestuale emissione dei relativi provvedimenti da parte del Giudice;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma terzo 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, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, le 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;
- trasmettere all'aggiudicatario e depositare immediatamente nel fascicolo telematico la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue, che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento e quelle del compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per

il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di quanto sopra indicato; con la precisazione che già nel verbale di asta deserta dovrà essere indicata la data della successiva asta da fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni (art. 591 comma secondo c.p.c.);
- comunicare tempestivamente al P.V.P. l'esito dell'esperimento di vendita nelle forme previste al paragrafo 1.8 delle Specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche,
- effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 c.p.c.;
- quando il Giudice provvede a norma dell'articolo 569-bis comma quarto c.p.c., al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato;
- quando il Giudice provvede a norma dell'articolo 569-bis comma quinto c.p.c., al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato;
- predisporre il progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) da trasmettere al Giudice. Nella redazione del progetto di distribuzione il professionista delegato avrà cura di proporre le seguenti liquidazioni: 1) compenso del delegato secondo le previsioni del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e rimborso delle spese vive sostenute 2) compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione (ex art. 95 c.p.c.) secondo i parametri forensi medi disciplinati dal D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e rimborso delle spese vive sostenute; 3) compenso del custode calcolato ai sensi del decreto del Ministero della Giustizia 15 maggio 2009, n. 80 (come da tabella di calcolo inserita nel sito del Tribunale di Bergamo in home page nell'area in basso a destra riservata alle procedure esecutive, modulistica per esperti stimatori e custodi) e rimborso delle spese vive sostenute; 4) saldo del compenso per l'esperto stimatore (calcolato come da tabella di calcolo inserita nella medesima area del sito sopra indicata); 5) eventuale compenso del gestore della vendita telematica se ancora non saldato. Depositato il progetto da parte del delegato, ove non si rendano necessarie eventuali variazioni, il Giudice provvederà (con timbro/visto apposto sul progetto) a depositarlo a sua volta ratificando la liquidazione dei professionisti proposta nel progetto medesimo. Gli atti saranno eventualmente restituiti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione ove la liquidazione degli ausiliari e dei legali fosse difforme da quella proposta nel progetto. A tal fine il professionista delegato inviterà i legali, i custodi, gli esperti stimatori nonché il gestore della vendita telematica a trasmettere direttamente al delegato le proprie note spese, che successivamente i delegati provvederanno a depositare nel fascicolo telematico unitamente al progetto di distribuzione;
- effettuato il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura da parte del Giudice, affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, il delegato provvederà entro trenta giorni alla fissazione avanti a sé dell'udienza ex art. 596 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione, concedendo un termine alle parti per eventuali osservazioni. Tra la comunicazione (la cui prova dovrà essere tempestivamente depositata nel fascicolo telematico) dell'invito a tutte le parti e la data di comparizione innanzi al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni. Solo qualora le parti siano in disaccordo il delegato rimetterà gli atti al Giudice che provvederà, ai sensi dell'art. 512 c.p.c., alla risoluzione della controversia. Il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà depositato con tempestività nel fascicolo della procedura. Il Giudice, verificata la regolarità delle comunicazioni, dichiarerà definita la procedura.

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Successivamente, il professionista depositerà, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro quindici giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione o dall'ultimo adempimento eseguito, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente all'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità al *format* ministeriale e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

ASSEGNA AL CUSTODE GIÀ NOMINATO I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:

- fissare una data di visita dei beni pignorati possibilmente entro 15 giorni dalla richiesta formulata dagli interessati, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà, per quanto possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
- segnalare se nel corso del procedimento sia cessata la detenzione dell'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare;
- segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, affinché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma nono c.p.c.;
- depositare in via telematica il verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, le relazioni semestrali nel corso della custodia e una relazione finale contenente il rendiconto;
- depositare, non appena avvisato dal professionista delegato dell'aggiudicazione e dell'avvenuto saldo prezzo, una relazione aggiornata da cui emerga la necessità o meno di emissione dell'ordine di liberazione da persone e/o cose del cespite da trasferire, provvedimento che il Giudice potrà emettere solo contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- attuare l'ordine di liberazione, emesso prima o contestualmente al decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, secondo le disposizioni del Giudice, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c. anche con l'ausilio delle Forze dell'Ordine e anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode a opera di questi ultimi.

RENDE NOTO

a) 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. 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;

b) 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per 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 di stima dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero, nei limiti di legge, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice, 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. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;

invita

il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di euro 10.000,00, ed espletati comunque i prime tre esperimenti di vendita, a riferire al Giudice allegando la nota di trascrizione del pignoramento, affinché si possa eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al delegato e al custode.

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Angela Randazzo