N. R.G. 96/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Verbale di udienza

Oggi **05/03/2024**, ore 11.45 innanzi al G.E. dott. Fabio Santoro

[redacted]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

invita le parti a rinunciare agli atti quanto lotto 3 in esito alla vendita degli altri lotti;

dato atto di quanto sopra:

ritenuta la necessità di liquidare l'esperto stimatore, per l'opera svolta

liquida

l'esperto nella misura di Euro 3230 in acconto per onorari ex art. 13, €. 2.890,06 Per vacazioni ex art. 1, €. 4000 (per n. 6 lotti) Ex art. 12 co 1 ed €. €. 4000 (per n. 6 lotti) Ex art. 12 co. 2, Euro 1172 per spese, € 1700 per ape e attività di accatastamento, oltre iva ed accessori di legge, detratto l'acconto se versato, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione.

Si precisa che l'esperto stimatore dovrà presentare istanza per la liquidazione del saldo al momento della aggiudicazione del bene, parametrando l'importo complessivo da liquidare sul prezzo realizzato dalla vendita ed indicando il residuo da liquidare;

- ritenuto di confermare la nomina del custode in sostituzione del debitore già effettuata in via anticipata, disponendo che le visite con eventuali interessati all'acquisto siano previamente concordate con il debitore tenendo conto, per quanto possibile, delle esigenze del nucleo familiare e fissandole in orari differenziati con l'adozione di ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- rilevato che deve procedersi, ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. alla vendita mediante **delega** ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi, sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi;
- precisato che in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte dell'esperto stimatore è stata già applicata una riduzione in misura predeterminata del 10% sia in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;
- anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, **conferma il prezzo base** del bene, con la riduzione di cui sopra, come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e (C 6.10.98, n. 9908) si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.04.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo **modalità telematiche** ai sensi del novellato art.569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- 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;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- ritenuto di adottare il modello della vendita asincrona regolato dall'art. 24 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità telematiche;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ritenuto di disporre la vendita dei beni sottoindicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista **avv. Stefania Cappelli**

NOMINA

gestore della vendita telematica la società

Astalegale S.p.A. che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale;

DISPONE

- che il creditore procedente provveda al versamento, sul conto corrente della procedura ed entro **30 giorni** dalla richiesta del professionista delegato, dei seguenti **fondi spese**:
  - **€ 600,00** per le spese del custode;
  - **€ 1.000,00** per le spese del delegato;
  - **€ 500,00 per ogni lotto** posto in vendita per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - **€ 2.500 per le spese di pubblicità commerciale,** precisando che sarà cura del delegato richiedere direttamente al creditore procedente ulteriori anticipi nel caso di esaurimento del fondo spese o laddove lo stesso non dovesse essere sufficiente (ad esempio a causa dell'elevato numero di lotti);

Ove l'incarico di custode non coincida con quello di delegato, quest'ultimo provvederà a consegnare al custode IVG la somma di sua spettanza.

Qualora nei predetti termini il delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare una comunicazione di tale inadempimento al creditore procedente e a quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, invitandoli ad effettuare essi, a cura del più diligente, il versamento stesso e a darne prova, a loro volta, con la produzione al delegato della ricevuta entro 10 giorni

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

successivi alla data di ricevimento di tale comunicazione, contenente anche l'avvertimento che, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione del processo esecutivo.

AVVISA

i creditori che il **mancato pagamento**, secondo le prescritte modalità, delle spese per la pubblicità secondo quanto sopra specificato, nonché dei fondi spese per il custode e per il delegato sopra indicati, sarà considerato inerzia colpevole e per tale motivo determinerà la immediata sospensione della vendita stessa e la fissazione di un'udienza ex art. 631, co. 1°, c.p.c. A tali fini il delegato e/o i destinatari delle somme comunicheranno tempestivamente allo scrivente giudice eventuali inadempimenti;

DISPONE

che in caso di mancata vendita **entro 25 mesi** da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo, dovendo in ogni caso il delegato espletare in tale periodo n. 5 esperimenti di vendita con prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, **salvo quanto di seguito specificato per il caso di antieconomicità della vendita;**

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. ai seguenti prezzi base:

- lotto N° 1 il prezzo base d'asta di € 92.000
- lotto N° 2 il prezzo base d'asta di € 66.000
- lotto N° 4 il prezzo base d'asta di € 153.000
- lotto N° 5 il prezzo base d'asta di € 178.000
- lotto N° 6 il prezzo base d'asta di € 14.000
-

Il **rilancio minimo** è fissato nel modo seguente: valore inferiore a € 50mila, € 500; valore inferiore a 100mila, € 1.000,00; valore inferiore a 200mila, € 2.000,00; valore superiore a 200mila € 5.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

FASE 1: ADEMPIMENTI INIZIALI E REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1) a **verificare** la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta ex art. 567, secondo comma c.p.c., e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; 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 professionista ne informerà questo giudice;
2) qualora non vi abbia già provveduto il custode, **all'apertura** del **conto corrente** intestato alla presente procedura esecutiva (c.d. **conto della procedura**) presso l'istituto di credito già designato, sul quale il professionista delegato potrà operare, anche mediante servizio home banking dispositivo, senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto; su tale conto dovranno essere versate tutte le somme afferenti la procedura;
3) a comunicare al **creditore procedente** le **coordinate bancarie** del conto della procedura dove effettuare il versamento dei **fondi spese** nella misura e nei tempi sopra indicati ed a segnalare l'eventuale mancato versamento dei fondi spese ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti;
4) ad 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;
5) a redigere il **rapporto riepilogativo iniziale** ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
6) laddove tale attività non sia già stata compiuta dall'esperto stimatore, 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.;
7) a **controllare lo stato di diritto** in cui si trovano gli immobili, che sia stata allegata la necessaria certificazione di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, nonché siano state fornite le notizie di cui all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
8) **a fissare il termine**, non inferiore a **90gg** e non superiore a **120gg** dalla comunicazione della presente ordinanza, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
9) a redigere l'**avviso di vendita**, contenente i seguenti [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

a) identificazione degli immobili oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trovano i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) identificazione dei lotti in cui gli immobili sono posti in vendita;

c) prezzo base per ogni lotto e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode e del professionista delegato;

e) modalità della vendita: telematica asincrona;

f)contenuto e modalità di presentazione delle offerte e modalità di partecipazione alla vendita, come di seguito indicato nello specifico paragrafo;

g) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**;

h) che ai sensi dell'art. 571 c.p.c., primo comma, ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, c.p.c., ultimo comma;

i)che le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;

j)avvertimento che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;

k) che **non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano -in un doveroso bilanciamento- quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

l)specificazione che tutte le **attività** che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere **compiute in cancelleria** o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, **sono eseguite dal professionista delegato** nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

m) indicazione che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata autenticata** da trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;

n) espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese 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, e le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

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

p) 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

q) 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

r) che con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

documenti.

s) che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

t) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;

u) che, laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

v) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

w) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;

x) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

10) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione: un estratto della presente **ordinanza**, **l'avviso di vendita**, la **perizia** di stima ed i principali allegati (**planimetrie** e **fotografie** dell'immobile) accertandosi non siano visibili né indicizzabili le **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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (vedi documento Garante della Privacy n. 1490838 del 7 febbraio 2008);

11) a dare **avviso ai creditori e al debitore** della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della medesima;

12) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista dal conto della procedura;

13) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

FASE 2: AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà:

14) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

15) a dare inizio alle operazioni di vendita che si svolgeranno secondo le modalità di cui all'art. 24 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 e nel rispetto di quanto disposto nel successivo paragrafo "Disciplina della vendita";

16) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone 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;

17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

18) sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art.590 c.p.c.;

19) a fissare, nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; ai sensi dell'art. 591 c.p.c. provvederà a fissare il termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

20) a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

21) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490, commi primo e secondo, c.p.c..

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
N.B. Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo p.e.c. sopra indicato.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva r.g. n. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12,00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.
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 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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

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.

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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e 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,; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo la maggior cauzione prestata; 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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada 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 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 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, 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.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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

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 referente [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15mila (antieconomicità della vendita). Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

FASE 3: TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Successivamente all'aggiudicazione o assegnazione il professionista delegato provvederà:

22) ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;

23) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza;

24) se tali informazioni non risulteranno dagli atti, ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

25) ad informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, l'esperto stimatore al fine di consentire a quest'ultimo di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;

26) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'importo stimato degli oneri a suo carico, l'eventuale differenza, non coperta dal deposito cauzionale, che dovrà essere versata unitamente al prezzo, e le coordinate bancarie del conto della procedura dove effettuare il pagamento;

27) a dare tempestivo avviso del **mancato versamento del prezzo** di aggiudicazione per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., **la richiesta di emissione del**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

provvedimento di cui all'art. 587 ultimo comma dovrà essere depositata soltanto ad avvenuto versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene al successivo esperimento di vendita;

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

29) ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

30) ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

31) **a predisporre la bozza del decreto** di trasferimento alla quale dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'attestazione di prestazione energetica, e dovranno essere consegnati gli altri documenti (es. dichiarazione di non necessità dell'APE, dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia del documento di identità, dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000, ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica, l'eventuale dichiarazione resa dal coniuge ex art. 179 c.c.);

32) nel caso in cui il versamento del prezzo sia avvenuto, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., 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, ad inserire nella bozza di decreto di trasferimento gli estremi di tale atto;

33) a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio il delegato ad estrarre copie autentiche del decreto di trasferimento, agli **adempimenti di registrazione, trascrizione e voltura** dello stesso presso gli uffici competenti ed al pagamento dei relativi oneri con addebito sul conto della procedura;

34) ad effettuare, se del caso, la denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 per i beni culturali e le operazioni conseguenti previste da tale norma;

35) nell'ipotesi di **vendita di più lotti**, a disporre la **cessazione delle operazioni di vendita**, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. per effetto dell'aggiudicazione;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 professionista 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;

36) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione e voltura per la trasmissione all'aggiudicatario, che dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata r.r. al domicilio dell'aggiudicatario con l'avviso che dalla sua ricezione decorrerà il termine per la presentazione dell'eventuale domanda di concessione o permesso in sanatoria;

37) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione, voltura e di certificazione di mancata opposizione e provvederà alla cancellazione dei gravami, con addebito dei relativi oneri sul conto della procedura;

38) al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

39) a versare, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41 4° comma d.lgs. 385/1993, ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, al creditore fondiario, anche prima del riparto, la somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al giudice, nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

40) **a restituire all'aggiudicatario** le somme residue che siano risultate eccedenti gli oneri a suo carico, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

FASE 4: DISTRIBUZIONE AI CREDITORI

Il professionista delegato provvederà alla redazione del progetto di distribuzione attenendosi alle seguenti indicazioni:

41) il professionista delegato comunicherà tempestivamente a tutti i creditori l'avvenuto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario e, se non vi sono altri lotti posti in vendita, li inviterà a depositare, entro 30 giorni ed a mezzo p.c.t., la nota spese e la precisazione del credito;

42) inviterà inoltre i **creditori ipotecari** a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento utilizzato per la determinazione del credito, il numero dell'ultima rata di finanziamento pagata e relativa certificazione giustificativa, la misura dei tassi (variabili) applicati, la misura dell'eventuale tasso di mora applicato, il prospetto di calcolo analitico degli interessi ex art. 2855 c.c. con la precisazione che l'anno in corso va inteso non come anno solare ma come arco di tempo della durata di dodici mesi il cui inizio corrisponde a quello del debito di interessi;

43) inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare **l'esito infruttuoso della esecuzione** mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

44) scaduto il termine assegnato e concluse le operazioni di custodia, il delegato, previo invio di un sollecito ai creditori che non abbiano inviato la nota spese o la precisazione del credito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, **provvederà a trasmettere per p.c.t. al GE la propria nota spese** al fine di consentire al GE di procedere alla liquidazione degli ausiliari, nonché segnalazione sulla necessità di liquidare il compenso definitivo all'esperto stimatore;

45) entro il termine di 30 giorni dalla liquidazione, procederà alla **redazione del progetto** di riparto contenente la graduazione dei crediti e osservando le norme sulle cause di prelazione;

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

47) quanto ai **compensi di avvocato** ed alle spese sostenute, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei **valori medi** di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto **ricavato dalla vendita** dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

48) quanto alle **spese privilegiate ex art. 2770 c.c.**, il professionista si atterrà a quanto segue:

a) tra le spese di giustizia sostenute nell'interesse della massa dei creditori vanno ricomprese quelle affrontate per l'intimazione del precetto nonché per il pignoramento ed il compimento degli atti esecutivi necessari e prodromici allo svolgimento ed al compimento della vendita forzata;

b) le spese di giustizia per la fase successiva al pignoramento (quali ad esempio quelle di custodia, di pubblicità, ovvero relative al pagamento dei compensi spettanti agli ausiliari o ai delegati) possono essere sostenute da uno qualunque dei creditori concorrenti muniti di titolo esecutivo e non necessariamente dal creditore procedente; vanno, pertanto, rimborsate a chi in concreto le abbia sopportate;

c) sono privilegiate le spese sostenute per atti conservativi, quali quelle relative all'azione surrogatoria o alla separazione dei beni del defunto, nonché le spese connesse al sequestro conservativo (a condizione che lo stesso si sia convertito in pignoramento e che tale pignoramento abbia determinato la instaurazione del processo esecutivo, con esclusione delle spese del giudizio di merito che ha condotto alla emanazione della sentenza idonea a realizzare la conversione del sequestro), dovendo al contrario escludersi dalla previsione dell'art. 2770 c.c. le spese concernenti il sequestro conservativo in virtù del quale un creditore sia intervenuto nel procedimento ai sensi dell'art. 499 co. 1 c.p.c. ovvero quelle concernenti il sequestro conservativo convertitosi in un pignoramento successivo sullo stesso bene;

d) non rientrano nel privilegio le spese sostenute per ottenere un sequestro giudiziario (che non ha natura conservativa) o per l'esercizio dell'azione revocatoria (che giova solo a chi la propone);

e) non sono assistite da privilegio le spese sostenute per il pignoramento di un immobile già pignorato;

f) non rientrano, in via generale, nel novero delle spese privilegiate quelle affrontate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti che non risultano funzionali all'utile conclusione della fase liquidativa, dovendo le stesse essere collocate nello stesso grado del credito fatto valere dal creditore che ha compiuto gli esborsi;

49) il progetto verrà inoltrato a tutti i creditori e al debitore a mezzo p.e.c. (al debitore le comunicazioni andranno fatte in cancelleria o, in caso di elezione di domicilio, al domicilio eletto), con assegnazione di un termine massimo di 10 giorni per far pervenire eventuali osservazioni. Decorso il termine di 10 giorni dall'avvenuta comunicazione del progetto di

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

riparto a tutte le parti, il professionista delegato fisserà davanti a sé la comparizione dei creditori e del debitore esecutato per essere sentiti, ai sensi dell'art. 596 c.p.c.. Ove il progetto venga approvato da tutti i creditori presenti o vengano risolte le eventuali contestazioni, il professionista delegato ne darà atto nel verbale e provvederà all'immediata trasmissione del piano di riparto e del verbale di audizione delle parti al G.E., il quale, **senza fissare ulteriore udienza**, lo dichiarerà esecutivo. **Ove insorgessero contestazioni non risolvibili dal delegato** sul riparto, il delegato provvederà all'immediata trasmissione del fascicolo al G.E. il quale fisserà davanti a sé l'udienza per la discussione;

50) il delegato trasmetterà ai beneficiari del riparto **modello di quietanza** per consentire al creditore di indicare le **modalità di pagamento** e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato e con l'apposizione del bollo;

51) la medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incombenti di cui all'art. 510 c.p.c., salva successiva trasmissione del fascicolo e del verbale al GE per la dichiarazione di esecutività del provvedimento di assegnazione, contenente il riparto relativo alle spese di procedura;

52) il professionista delegato provvederà, una volta approvato il progetto di distribuzione, ai sensi dell'art.598 c.p.c., all'emissione dei relativi mandati ed ai pagamenti, nonché alla successiva chiusura del c/c e all'invio del rapporto riepilogativo finale di cui sopra;

53) qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 385/1993 abbia incassato somme eccedenti quelle dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti dei creditori beneficiari di tale somma.

ASTE GIUDIZIARIE.

DISPOSIZIONI GENERALI

Nello svolgimento delle attività delegate il professionista dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

- in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del G.E. In caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

- il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega;
- sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da uno degli altri professionisti della costituita Associazione dei delegati per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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);

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. 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 formato di documento informatico o di copia

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 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 cinque minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) l'indicazione del referente della procedura;

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

i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;

j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

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

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

m) 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;

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

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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
d) 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;
e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

PUBBLICITA'

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale.

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

In particolare, sotto il profilo operativo il Professionista Delegato procederà come segue:

- in relazione all'inserzione dell'annuncio sul PVP avrà cura di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità tramite il PVP unitamente ai documenti pubblicati;

- in relazione alle altre forme di pubblicità sopra indicate, procederà a compilare ed inviare ai tre gestori dei siti di pubblicità Astegiudiziarie Inlinea S.p.A., Astalegale S.p.A. e Edicom Finance S.r.l., almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, il "Modulo di Richiesta Servizi" indicando i servizi richiesti ed i dati necessari per la fatturazione degli stessi.

- pubblicazione, a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuto nei limiti di € 50,00 (oltre iva), oltre che sui portali www.casa.it – www.idealista.it – www.bakeca.it; nel caso in cui il prezzo richiesto sia superiore, il delegato potrà, in alternativa e previa richiesta in tal senso da parte del creditore procedente, effettuare la predetta pubblicazione esclusivamente sui portali: www.casa.it – www.idealista.it – www.bakeca.it.

I delegati dovranno compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 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 per la fatturazione. Il modulo è reperibile sul sito del Tribunale di Forlì

Le pubblicazioni online dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui al all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Su tempestiva richiesta del creditore procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su un quotidiano a cura del Gruppo Edicom.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ulteriori modalità pubblicitarie potranno essere concordate preventivamente con il gestore della vendita telematica; il delegato potrà altresì valutare la possibilità di avvalersi del servizio di tour virtuale dell'immobile eventualmente offerto dal gestore della vendita sentito il creditore, precisandosi che le spese verranno anticipate dal creditore secondo il generale principio di anticipazione;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AFFIDA

l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b) e c) alle società incaricate della gestione della vendita telematica o della sola pubblicità, le quali dovranno quindi provvedere a rendere disponibile al delegato, tramite l'area riservata del proprio portale internet, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita o nel diverso termine imposto dalla piattaforma ministeriale, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari,

PONE

a carico anticipato provvisorio del creditore procedente, ed in caso di sua inerzia a carico degli altri creditori, gli oneri economici necessari alla pubblicità (diversi dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme alle società incaricate della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, ciò che potrà portare all'estinzione della procedura;

AVVERTE

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. 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 degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Si comunichi, anche al delegato.

Il Giudice dell'Esecuzione

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro