



TRIBUNALE DI FROSINONE

PROCEDURA N. 62/2021 R.G.E.

All'udienza del 30/03/2022 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona Di Nicola sono comparsi: l'Avv. [REDACTED] p. [REDACTED]

il quale insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.  
Sono altresì presenti: il Custode Giudiziaro Av. Annalisa Lecce, il cu-  
ogean. Giovanni Palmieri

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al medesimo professionista nominato custode, come da precedente ordinanza;

Visto l'art. 569 co. 4 c.p.c., come modificato dall'art. 4, co. 1, del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, conv. In L. 30 giugno 2016, n. 119, ritenuto che sussistano i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

Visti gli artt. 569 e 591 c.p.c.;

DELEGA

Il professionista AVV. ANNALISA LECCE allo svolgimento delle operazioni di vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.

ASSEGNA

al professionista nominato termine di:

- 12 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere tre esperimenti di vendita seguendo le disposizioni oltre indicate;
- 9 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere due esperimenti di vendita seguendo le disposizioni oltre indicate;
- 6 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere un unico esperimento di vendita seguendo le disposizioni oltre indicate;

alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP entro il termine di 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto;

4. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale, come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;

5. a dare tempestivo avviso del mancato pagamento delle spese per gli adempimenti pubblicitari ai fini dei provvedimenti di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c.

6. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte d'acquisto la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti, effettuandola tramite il portale del gestore della vendita telematica;

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

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

9. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

10. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

11. a redigere telematicamente il verbale di vendita depositandone copia nel fascicolo telematico dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari, e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche;

12. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a 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, 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 legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

13. a provvedere sulla destinazione delle cauzioni, con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito per: a) il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta; b) per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, conto che il professionista delegato provvederà ad accendere - previa autorizzazione del Funzionario della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - presso la Banca Popolare del Frusinate - Filiale del Palazzo di Giustizia in via Fedele Calvosa, nel termine di giorni tre dalla aggiudicazione e di cui dovrà indicare l'IBAN al gestore; c) per il deposito immediato della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, se già esistente, indicandone l'IBAN al gestore;

14. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

15. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

17. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile a norma dell'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui appresso);  
 26. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

27. a formare un progetto di distribuzione, depositandolo nel fascicolo telematico dell'esecuzione, nel termine di seguito indicato e ciò anche nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito ovvero l'abbiano depositata in ritardo; in tal caso il professionista delegato prenderà in considerazione le sole somme di cui al precetto e/o all'atto di intervento e le spese documentate;

28. a provvedere, comunque, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies, D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito dalla L. 17/12/2011, n. 221, come modificato dal D.L. 3/05/2016, n. 59, convertito dalla L. 30/06/2016, n. 119, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Tutti i rapporti riepilogativi devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando obbligatoriamente il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero.

**DISPONE**

che il compendio pignorato, come in calce descritto, sia venduto senza incanto a cura del professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), presso la sala aste allestita all'interno del Tribunale di Frosinone, piano secondo, accanto all'aula di udienza 2 (lato destro spalle alla porta) oppure in alternativa presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, in numero 1 lotti al prezzo base di:

€ 86.000,00	con offerta in aumento minima di € 8.000,00	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	per il lotto n.

□ (Eventuali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento ridotto di 1/4; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto di 1/4; l'offerta in aumento minima in relazione al secondo ed al terzo esperimento di vendita sarà determinata dal professionista in misura non inferiore al 5% del prezzo base come sopra determinato e sarà indicato nel verbale delle operazioni di vendita.

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- 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) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura ritasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**a) In caso di offerta unica:**

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

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

**b) In caso di pluralità di offerte:**

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

- i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c

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

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere 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

d. ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base), con eventuale residuo a vantaggio del debitore;

e. nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);

f. in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal G.E. con provvedimento successivo all'assegnazione, oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e volturazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevarrà quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutte, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevarrà quella che prevede il termine di pagamento minore.

Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### 9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'intestatario e dell'IBAN del conto corrente da parte del professionista delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione secondo le seguenti alternative modalità:

a) in Cancelleria: l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione (15% del prezzo di aggiudicazione); in caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e resteranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali

1. Inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La Società garantirà la contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.frosinone.giustizia.it](http://www.tribunale.frosinone.giustizia.it);
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. ove sia previsto nella presente ordinanza, realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario. A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una email all'indirizzo [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it) al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita. Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

#### Modalità operative di richiesta dei servizi

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato che, in particolare sotto il profilo operativo, procederà come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco il sito internet sopra indicato che è stato individuato dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questo sito, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dal gestore del sito di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

#### Il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

eventualmente occupantè l'immobile – e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il contatto tra i vari interessati. Eventuali comportamenti ostantivi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio nucleo familiare – unici soggetti autorizzati ad occupare l'immobile – così come quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico saranno valutati – previa debita e tempestiva segnalazione del custode – ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

- come da foglio allegato al presente verbale;
- Come da ordinanza di vendita emessa il \_\_\_\_\_;

FISSA

l'udienza del \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_ per il riconoscimento ex art. 499 commi 5 e 6 c.p.c. degli interventi non fondati su titolo esecutivo, con onere a \_\_\_\_\_ della notifica ai debitori del presente verbale (e, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto autentico notarile) entro il \_\_\_\_\_;

l'udienza del 08/11/2023 ore 11.45 per la verifica delle attività compiute, disponendo altresì che, in caso di aggiudicazione di tutti e/o di parte dei lotti, i creditori dovranno precisare i crediti entro il termine indicato dal delegato nel verbale delle operazioni di vendita e che il delegato dovrà depositare bozza del piano di entro il 10/10/2023; in tal caso l'udienza sopra indicata deve intendersi fissata anche ex art. 596 c.p.c.; in caso di aggiudicazione di tutti i lotti nel primo esperimento di vendita le parti potranno chiedere al G.E. l'anticipazione di tale udienza ex art. 596 c.p.c., onerandosi della notifica a tutte le parti ed al delegato; a tale udienza il delegato dovrà depositare tutti i verbali degli esperimenti di vendita e la prova dell'avvenuta effettuazione della pubblicità straordinaria;

avvisa sin d'ora tutti i creditori (procedente e intervenuti) che, in caso infruttuoso esperimento delle suindicate tre vendite o comunque dei tentativi di vendita fissati nella presente ordinanza, sarà valutata la ulteriore perseguibilità della procedura e, pertanto, li invita a valutare l'opportunità di formulare tempestiva istanza di assegnazione anteriormente al terzo o, comunque, all'ultimo esperimento di vendita;

emette contestuale ordine di liberazione ad eseguirsi a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione secondo le istruzioni ivi contenute;

dispone che entro la prima vendita fissata il precedente/intervenuto produca e consegni al professionista delegato la seguente documentazione \_\_\_\_\_;

rilevato che il creditore che dà impulso alla procedura risulta ammesso al patrocinio a spese dello Stato, si riserva di disporre, con separato provvedimento, la liquidazione delle somme dovute per le spese relative agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. - diversi dalla pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche - e per le spese del gestore della vendita telematica, previa istanza a cura del delegato contenente la fattura proforma, quanto per quella relativa alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia abbiano a sostenersi mediante anticipazione a carico dell'Erario, visto il disposto dell'art. 131 comma 4 lett. d) del d.P.R. 115/02 (da leggersi alla luce della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 131 comma 3 d.P.R. 115/02 di cui alla sent. 05.06.2019 n. 217 della Corte Costituzionale); le spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche siano prenotate a debito secondo quanto stabilito dall'art. 18-bis d.P.R. 115/02;

rilevato che in procedura vi sono altri creditori oltre al creditore pignorante muniti di titolo esecutivo e che il creditore pignorante risulta ammesso al patrocinio a spese dello Stato, dispone che le

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3  
 - Immobile sito nel comune di Strangolagalli, Via Verdara n. 3, distinto in Catasto al foglio 7, particella 456. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (terra e primo), con struttura portante mista in muratura e C.A., copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato in epoca ante '67 (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'immobile oggetto della presente è composto al piano terra da un cortile esterno di circa 53,24 mq con pavimentazione in battuto di cemento (vedi foto n. 3, 4 e 5), un garage di 21,70 (vedi foto n. 5 e 6), una cantina di 22,30 mq (vedi foto n. 7), una cantina di 14,20 mq (vedi foto n. 8), un ripostiglio di 2,60 mq, una cucina di 7,74 mq (vedi foto n. 9), un salotto di 21,32 mq (vedi foto n. 10), un ingresso di 6,90 mq (vedi foto n. 11), un W.C. nel vano sottoscala di 1,83 mq ed un vano scala di accesso al piano primo (vedi foto n. 12). L'abitazione al piano primo è composta da un corridoio di 6,70 mq (vedi foto n. 13), un bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 14), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 15), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 16), un ripostiglio di 1,50 mq ed una camera di 18,50 mq (vedi foto n. 17). Al detto immobile si accede dalla strada pubblica sia attraverso il varco sul cortile annesso allo stesso che da su via Scalmacione (vedi foto n. 18), sia attraverso un viale (vedi foto n. 19 e 20) che dalla Strada Provinciale 146, passa sulle p.lle 1039 e 1040 (proprietà di altra ditta) per poi giungere sul cortile annesso all'abitazione. L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 456, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

