

N. 42/2024 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice dell'Esecuzione,

visti gli atti della procedura;

rilevato che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ai sensi dell'art. 569bis c.p.c.;
sentiti il custode e le parti;

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

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

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

DISPONE

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

Lotto 1 prezzo base d'asta € 19.800 offerta minima ridotta del 25% come per legge

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il dott. **FRANCESCO RENZI** già nominato custode con separata ordinanza, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso codesto Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

NOMINA

ovvero di improcedibilità dell'esecuzione (producendo in allegato la menzionata comunicazione di sollecito ai creditori);

I. CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda ai seguenti incombenzi:

CONTROLLI E ADEMPIMENTI PRELIMINARI:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. a verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., avendo cura di acquisire, ove necessario, il certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove coniugato, l'estratto dell'atto di matrimonio e nel caso sia unito civilmente il certificato di unione civile, ai sensi della L. 76/2016. Di tali rilievi il delegato dovrà dare conto nella relazione iniziale da depositarsi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico, evidenziando prontamente eventuali criticità;
3. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
4. alla verifica della correttezza e completezza del "bozzetto descrittivo" (depositato dall'esperto stimatore nominato) relativo al compendio posto in vendita sopra indicato, bozzetto che dovrà in particolare contenere le seguenti indicazioni:
 - a. *diritto in vendita: intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; diritto di superficie, enfiteusi etc.*
 - b. *tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.*
 - c. *sito in (comune, indirizzo) ... piano ... int ... ;*
 - d. *composto da: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq ... [la superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].*
 - e. *dati catastali con indicazione dei confini: ... ;*
 - f. *dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzatori, condoni, DIA, etc...*

della cauzione dell'offerente aggiudicatario sul "conto saldo prezzo") con obbligo di rendiconto immediato all'esito:

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

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

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

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

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

8. a provvedere progressivamente alla chiusura dei conti correnti una volta esaurita la funzione alla quale sono preposti, dandone atto nelle relazioni periodiche e nella relazione finale;

DEPOSITO DELL'AVVISO DI VENDITA E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

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

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

18. si precisa che per le spese di procedura non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valuta dal G.E. al termine della procedura esecutiva. Potranno invece essere utilizzate le somme incamerate in via definitiva dalla procedura quali le cauzioni versate e acquisite a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.;

OPERAZIONI DI VENDITA:

19. alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;
20. all'apertura, presso il luogo indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
21. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
22. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
23. alla deliberazione sulle offerte secondo le modalità di seguito indicate nella parte II sul contenuto dell'avviso di vendita al punto relativo all' *"esame delle offerte e svolgimento della vendita"*;

ADEMPIMENTI IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE:

24. a redigere, entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone immediatamente copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati ed a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del gestore della vendita tramite accesso all'area riservata;
25. nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto

novembre 2007, n. 231) nel termine fissato per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

32. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
33. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
34. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855-, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura - decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in ogni caso, la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 25% a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore;

ADEMPIMENTI IN CASO DI VENDITA NEGATIVA:

35. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito, e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di UN QUARTO (avendo cura di indicare che l'offerta minima dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base come ridotto) e procedendo agli adempimenti già sopra descritti;
36. a fissare a verbale o nei giorni immediatamente successivi un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche e a fissare al giorno successivo non festivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,
37. a versare nel fascicolo telematico, all'esito di ciascuna vendita, i relativi atti, ivi compresi i

nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. Il delegato si farà consegnare dall'aggiudicatario l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

custode, all'esperto stimatore (per l'eventuale saldo dei compensi) ed agli altri eventuali ausiliari;

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

56. a formare, quindi, un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione per le attività delegate e di custodia, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento la minor somma tra il valore indicato nel precetto e l'importo ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò essendo quello che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione;

57. prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti;

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

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

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

m. Redigere, nell'ambito della medesima istanza, i mandati di pagamento secondo le consuete modalità, avendo cura di indicare, tra l'altro, la Banca presso la quale è stato acceso il conto intestato alla procedura e il relativo numero di conto dal quale prelevare le somme assegnate.

Si precisa che i mandati di pagamento devono essere redatti all'interno dell'istanza e non vanno depositati in allegato: in questo modo il visto telematico apposto in epigrafe all'istanza può validamente surrogarsi alla sottoscrizione analogica del G.E. apposta in calce ai singoli mandati secondo la prassi pregressa;

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

q. il progetto di distribuzione;

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

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

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

RELAZIONI PERIODICHE E RELAZIONE FINALE:

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

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

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica 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

carta di soggiorno;

- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

e) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

h) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita **nonché della presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 DLgs. 231/2007 (quest'ultima per le procedure post d.lgs 149/2022)** che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

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

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

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

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

- che l'importo della cauzione, nella misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto cauzioni" IBAN n. _____, intestato al Tribunale di Rieti e acceso presso il Banco di Desio indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "N. 23/2023R.G.E.";
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul c/c cauzioni in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se gli importi versati così decurtati non dovessero essere congrui rispetto a quanto richiesto a titolo di saldo prezzo e spese, sarà motivo di emissione della dichiarazione di mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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

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

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

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

12. MALFUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI:

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

13. ALTRE ATTIVITA':

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

14. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI:

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

[B]

ALTRE DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

RENDE NOTO:

1. che il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

2. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e, in definitiva, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

3. che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

4. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle

visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

12. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

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

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

AVVERTE:

1. che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

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

III.- PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

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

1.a cura del **professionista delegato**: inserimento della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della perizia di stima con le relative integrazioni, **della planimetria e delle foto del compendio** sul portale del Ministero della Giustizia, area **"portale delle vendite pubbliche"**, almeno 55 giorni prima del termine per la presentazione

Nazionale, in versione digitale.

4.a cura della Società Astalegale.net S.p.a. (e-mail: procedure.rieti@astalegale.net – Tel. 0362/90761), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore con i relativi allegati sul sito internet www.astalegale.net, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";
- pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it;

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari ai punti 2 e 3 sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni.

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

Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance S.r.l.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Rieti, 8 giugno 2025

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Barbara Vicario