



TRIBUNALE DI AVEZZANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

14/05/2018

il G.E., dott.ssa Caterina Lauro, a scioglimento della riserva assunta/all'esito dell' all'udienza del ;
letti gli atti della procedura esecutiva,
letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
sentite le parti presenti in udienza;
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato al norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che la vendita con modalità telematiche non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto che la vendita telematica con modalità asincrona sia quella che maggiormente garantisce le esigenze di rapidità, efficienza e segretezza sottese alle vendite forzate;
ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, co. 3, c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dei beni pignorati meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al prezzo indicato in perizia per ciascun lotto, **con esclusione dei lotti nn. 3 e 8, come da richiesta del creditore precedente;**

ritenuto di procedere alla vendita nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista

DELEGA

il compimento delle relative operazioni a
Notaio Dott. Roberto Colucci

ASSEGNA

al professionista nominato il termine di 18 mesi dalla comunicazione dell'avvenuto conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

Dispone che il professionista delegato alla vendita provveda all'apertura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva decorsi trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

considerato che per la migliore attuazione e gestione delle attività di cui agli artt. 591 bis c.p.c. è preferibile procedere alla nomina di un custode ex artt. 559 e 560 c.p.c.;

NOMINA

l'IVG di Avezzano Custode dei beni stessi.

Le attività delegate e la custodia si svolgeranno secondo le seguenti direttive e quelle di cui all'allegato B.

Le violazioni delle direttive che seguono comporteranno la revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ult. co. c.p.c. e le conseguenze previste dall'art. 179 ter, ult. co., disp. att., c.p.c.



1. Le attività preventive e i rapporti periodici

Il professionista:

- provvederà ad effettuare un nuovo controllo sulla proprietà dei beni pignorati, in base alla documentazione ipo-catastale in atti o alla certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, provvedendo, se del caso, ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

- rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi:

- ✓ che non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;
- ✓ che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.

- provvederà ad aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva "n° iscrizione a ruolo/anno di iscrizione a ruolo - professionista delegato"; l'IBAN del conto corrente dovrà essere tempestivamente comunicato al creditore procedente, per il pagamento del fondo spese, e al custode giudiziario, per consentire l'accreditamento periodico dei canoni o delle indennità di occupazione riscossi;

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Nel rapporto riepilogativo iniziale si dovrà dar conto di aver eseguito le attività preliminari sopra descritte e di aver ricevuto il fondo spese per il pagamento delle pubblicità.

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte: in ogni caso, depositerà un rapporto riepilogativo prima dell'udienza di verifica delle operazioni di vendita in allegato alla motivata richiesta di rinnovo delega.

- nel rapporto semestrale, in ipotesi di esito negativo della vendita, pur a seguito dei ribassi del prezzo base d'asta come di seguito disposti, redigerà una relazione contenente:

- i) la descrizione del lotto;
- ii) il valore complessivo dei crediti;
- iii) la sintesi delle operazioni di vendita espletate (numero e data dei tentativi di vendita con indicazione dei rispettivi prezzi base d'asta);
- iv) l'indicazione delle circostanze che possono aver impedito la vendita, come, ad esempio:
 1. prezzo eccessivo di stima o immobile non appetibile - ad es. un rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile etc.;
 2. fattori esterni - immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato nel contesto familiare dell'esecutato; oneri di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; pendenza di procedimenti penali, civili o amministrativi sul bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a. etc.;
 3. assenza e/o presenza di interesse da parte di potenziali acquirenti;
 4. situazioni temporanee di assenza di domanda;
 5. opportunità di diversa formulazione dei lotti;

Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà infine un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.



Tutti i rapporti riepilogativi andranno depositati con modalità telematiche ai sensi dell'art. 16 *bis*, d.l. n. 179/2012;

2. Le operazioni di vendita

Il professionista:

- dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; non potranno essere fissate le aste nel periodo di sospensione feriale dei termini;
- si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della relazione di stima in atti; il prezzo base del primo esperimento di vendita sarà quello indicato nella relazione a firma dell'esperto stimatore per ciascun lotto, ferma restando diversa indicazione resa dal G.E. anche a verbale di udienza; la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art. 573 c.p.c.*), dovrà determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- non è autorizzato a fare ricorso all'ausilio di tecnici per la redazione della bozza del decreto di trasferimento e per l'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni a favore del delegato i costi di tali attività;
- (fatta eccezione per il caso indicato sub 1) non può, salvo provvedimento espresso del g.e., sospendere le operazioni di vendita, neanche nel caso di astensione degli avvocati (la quale concerne solo le attività in udienza) o di richiesta da parte di questi ultimi o da parte dei creditori procedenti;
- provvederà ad effettuare **almeno 3 esperimenti l'anno** - con decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa - ciascuno inteso **SENZA INCANTO**; GLI ESPERIMENTI DOVRANNO ESSERE FISSATI PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA;
- in caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine di giorni 60 di cui oltre, provvederà immediatamente a depositare telematicamente un rapporto, come di seguito meglio indicato.
- provvederà a redigere l'avviso di vendita in base al modello reso disponibile sul sito del Tribunale di Avezzano nella sezione "modulistica" e allegato alla presente ordinanza;
- nell'ipotesi di vendita in più lotti, cesserà le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 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 dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice;
- comunicherà all'aggiudicatario provvisorio che il termine entro il quale dovrà essere depositato il prezzo di aggiudicazione è di massimo di centoventi giorni (termine soggetto a sospensione feriale), dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin da subito che non saranno concesse proroghe al termine fissato dal professionista delegato per il versamento del saldo prezzo;
- nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, senza necessità di richiedere autorizzazione al G.E., fino ad un massimo di cinque ribassi.
- in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, provvederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- rimetterà gli atti al Giudice, anche ai fini dell'adozione di un provvedimento ai sensi dell'art. 164 *bis*, disp. att., c.p.c., qualora, in caso di più esperimenti di vendita negativi e di conseguenti ribassi del prezzo base d'asta, quest'ultimo risulti inferiore agli euro 15.000,00; in tal caso il professionista delegato e il custode giudiziario provvederanno a relazionare al G.E. quanto segue; il professionista delegato, tutte le informazioni già richieste nel rapporto riepilogativo semestrale; il



custode giudiziario: a) lo stato di occupazione del lotto (stato di occupazione al momento del primo accesso; eventuali mutamenti nel corso della procedura; stato attuale di occupazione); b) il numero e le date degli accessi eseguiti; la cronistoria dell'attività di liberazione; c) considerazioni finali sui motivi che hanno impedito la vendita.



3. L'avviso

Il professionista provvederà a predisporre avviso, da depositarsi telematicamente nel fascicolo telematico prima di ogni esperimento di vendita (anche al fine di consentire al G.E. di valutare la tempestività delle istanze di sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c.) e da notificarsi a sua cura **AL CUSTODE GIUDIZIARIO**, ai debitori esecutati, ai creditori non intervenuti che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ed ai comproprietari.

Nella eventualità che la notifica debba essere effettuata nei confronti del debitore e/o del comproprietario residente all'estero, si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad avvalersi delle forme di cui all'art. 151 c.p.c.

L'avviso sarà redatto secondo il modello reperibile presso il sito web del Tribunale di Avezzano, sezione "modulistica" e allegato alla presente ordinanza.

4. Pubblicità dell'avviso

Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., **su impulso del professionista delegato**, mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia.

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità su www.astegiudiziarie.it. Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario al codice IBAN indicatogli dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno gestite dalla società delegata agli adempimenti Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

2) inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., e della presente ordinanza, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;

3) dal terzo tentativo di vendita in poi, pubblicazione dell'avviso d'asta, per estratto, su TUTTO AFFARI e su IL CENTRO, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

4) Pubblicazione - in caso di richiesta del creditore procedente - su siti gratuiti, debitamente indicati dall'interessato.



Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti mediante richiesta alla società Aste GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, e-mail: info@astegiudiziarie.it) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a cura del delegato e la contabile di avvenuto pagamento delle spettanze dovute, almeno settanta (70)



giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

- email all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il professionista delegato è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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 (es. fotografie che ritraggano volti di persone) e comunque 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. A tal fine potrà acquisire direttamente dal personale della Società presente in Cancelleria la copia della perizia di stima e relativi allegati, di cui è stata disposta la pubblicazione, già previamente epurati e conformi per la pubblicazione;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità). Occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
- indicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni contenute nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente inviandole allo studio del legale di esso creditore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture).

Il professionista ove ne ravvisi l'opportunità, è autorizzato a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa audizione del creditore procedente, il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

Tutte le pubblicità sono a spese del creditore procedente.

Il mancato pagamento delle spese di pubblicità potrà condurre alla chiusura anticipata della procedura esecutiva.

5. Modalità della vendita telematica asincrona

Il G.E. dispone che:

- a) il gestore della vendita telematica sia Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- b) la vendita telematica avverrà sul portale del gestore sopra individuato www.astetelematiche.it;
- c) il professionista delegato alla vendita è l'unico referente incaricato delle operazioni di vendita;

6. L'offerta

I. Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione



dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato nel solo caso in cui egli partecipi per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ult. co., c.p.c.

Ogni presentatore può presentare per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso occorre allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

II. L'offerta non è efficace se:

- a) perviene oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica;
- b) se è inferiore **di oltre un quarto** al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto
- d) se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara.

III. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (anche se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni);
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- l'Ufficio giudiziario presso cui prende la procedura esecutiva, l'anno e il numero della procedura esecutiva, il numero o altro identificativo del lotto, il nominativo del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o corrispondente codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. 2, d. m. n. 32/2015;



- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa via PEC per la vendita telematica, dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo il caso che sia trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- la dichiarazione di essere nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano o eleggere domicilio ad Avezzano;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o del TNR) identificativo del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale la cauzione è stata addebitata; la documentazione attestante il versamento (copia contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- l'indirizzo di posta elettronica indicato al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con annessa dichiarazione di voler provvedere direttamente a tali incombenze.

7. Deposito della cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. ____ R.G.E., lotto n.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal



professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

8. Esame delle offerte

I. L'esame delle offerte e l'eventuale svolgimento della gara avverrà tramite il portale www.astetelematiche.it;

II. le buste telematiche recanti le offerte saranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora prevista nell'avviso di vendita;

III. la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà tramite accesso all'area riservata sul sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; anche il caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente potrà essere disposta l'aggiudicazione in suo favore;

IV. all'udienza il professionista delegato alla vendita:

- verificherà la validità delle offerte presentate, avuto riguardo alla completezza della documentazione allegata e delle informazioni richieste;
- verificherà che sia stato eseguito l'accredito della cauzione e del bollo entro i termini indicati nell'avviso,
- valutata l'ammissibilità delle offerte, dichiarerà l'eventuale apertura della gara.

I nominativi e i dati personali degli offerenti non saranno reciprocamente conoscibili, a tal fine si invita il gestore della vendita telematica a sostituirli automaticamente con pseudonimi idonei a garantire l'anonimato.

9. Deliberazione sulle offerte

I. Qualora sia presentata un'unica offerta valida, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente a meno che ritenga che a) vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita in virtù di circostanze specifiche (da indicarsi espressamente nel verbale) o b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

II. il professionista è tenuto a depositare il verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

10. Gara tra gli offerenti

I. Qualora siano presentate una pluralità di offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due offerte dallo stesso importo); la gara avrà svolgimento immediatamente dopo l'apertura delle offerte e la verifica della loro ammissibilità; qualora l'offerta sia giudicata regolare ciò abiliterà automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente è libero di partecipare o meno alla gara;

II. La gara avrà durata di cinque giorni con indicazione espressa nell'avviso di vendita del giorno fissato per l'inizio (coincidente con quello dell'udienza di vendita) e quello di scadenza; tali date dovranno coincidere con giorni lavorativi (secondo il calendario delle festività nazionali) con esclusione del sabato; il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per presentare offerte in aumento;

III. qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine sopra indicato, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti, per dare la



possibilità di presentare ulteriori rilanci, sino ad un massimo di 8 prolungamenti, per un totale di massimo due ore;

IV. decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma, i partecipanti, tramite il sito www.astetelematiche.it, potranno visionare l'offerta più alta e l'elenco delle offerte in aumento presentate nel corso della gara;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

11. Aggiudicazione

I. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il professionista delegato alla vendita aggiudicherà il bene, stilando apposito verbale;

II. qualora dopo l'apertura della gara, non vengano presentate offerte in aumento il professionista delegato aggiudicherà il bene tenuto conto degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità): a) maggior prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità anche di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; d) a parità anche del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

III. Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico nel fascicolo della procedura: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto comprensive della documentazione allegata; provvederà inoltre a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario indirizzato allo stesso conto corrente da cui è stato eseguito l'accredito, gli importi versati a titolo di cauzione (dedotto il bollo e le eventuali spese bancarie).

12. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione per sé o a favore di un terzo

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per sé o a favore di un terzo, per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte.

Ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma dell'art. 590 bis c.p.c. sono esclusivamente a carico del creditore.

13. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva



Appena compiuta l'aggiudicazione definitiva il professionista avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprensive di imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti, unitamente alla quota di compenso spettante allo stesso professionista, ai sensi dell'art. 2, co. 7, d.m. n. 227/2015 (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, co. 2, e 2777 c.c. previa presentazione di apposita istanza da parte dell'interessato al professionista delegato, senza necessità di autorizzazione del G.E.) che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'Agenzia delle Entrate.

Il professionista comunicherà le modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese.

Qualora il creditore procedente o intervenuto abbiano agito sulla base di un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, t.u.b. ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà sopra indicata dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, t.u.b., corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore medesimo avrà comunicato le coordinate al professionista delegato) entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, in base all'art. 2855 c.c., versando il restante 20% sul conto corrente intestato alla procedura.

In tal caso il professionista delegato dovrà:

- verificare la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca;
- verificare la corretta quantificazione del credito (tenuto conto degli accessori e delle spese);
- quantificare, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode, tenuto anche conto di quelle necessarie alla liberazione, compenso del delegato) e, nel caso in cui le spese in questione superino il 20% del ricavato della vendita, domandare al G.E. la riduzione degli importi da corrispondere direttamente al creditore fondiario.

Non occorre chiedere previa autorizzazione al G.E. per l'applicazione della normativa sopra richiamata.

Intervenuto il versamento, il professionista predisporrà senza indugio il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura, sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione.

14. Il riparto della somma ricavata dalla vendita

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, il professionista assegnerà ai creditori un termine, non superiore a trenta giorni, per il deposito presso il proprio studio delle dichiarazioni di credito mediante utilizzazione dell'apposita scheda e delle note delle spese processuali, in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, con i documenti integrativi necessari (in particolare i piani di ammortamento nel caso di mutui tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati).

Inoltre, preliminarmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista delegato provvederà a richiedere alla società di gestione del servizio di pubblicità Astegiudiziarie, nonché all'esperto stimatore ed al custode, lo stato del pagamento delle fatture emesse da questi ultimi rispettivamente per il servizio reso e per l'incarico svolto, espressamente concedendo nella suddetta richiesta termine di giorni 10 per la risposta formale. Quindi, in caso di insoluti, provvederà a richiedere a questi ultimi un prospetto con l'indicazione complessiva del credito vantato nonché copia delle relative fatture dagli stessi emesse, i cui importi saranno inseriti nel progetto di distribuzione in prededuzione.



Il professionista, predisposta la propria nota concernente il compenso da determinarsi ai sensi del D.M. n. **227/2015**, nonché il rimborso spese, allegando relativamente a queste ultime la documentazione, sottopone tutte le note, unitariamente e con eventuali osservazioni, al giudice dell'esecuzione.

Se si può provvedere a norma dell'art. 510, comma primo c.p.c., il professionista lo segnala al giudice dell'esecuzione.

In caso contrario, non più tardi di trenta giorni dalla liquidazione, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e possa essere fissata dal giudice dell'esecuzione la comparizione delle parti avanti a sé per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci giorni.

Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, consegnandole in cancelleria.

Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto.

In caso di disaccordo il professionista invita le parti a chiedere al giudice di provvedere *ex art* 512 c.p.c.

15. Gli adempimenti della cancelleria e delle parti

La presente ordinanza sarà immediatamente comunicata via pec al delegato, il quale avrà accesso tramite polisweb al fascicolo telematico del giudizio contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima, certificati catastali, il certificato di destinazione urbanistica, i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva *ex art*. 567 c.p.c.). Determina in € 2.000,00 il fondo spese che il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato per il pagamento delle spese di pubblicità; il pagamento delle spese di pubblicità dovrà essere eseguito dallo stesso professionista delegato, unico soggetto autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, salva fatturazione a carico del creditore che ha eseguito il deposito.

Gli importi dovranno essere versati decorsi 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; il versamento dovrà essere eseguito mediante accredito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva previamente aperto dal professionista delegato; il professionista delegato non è tenuto ad emettere alcuna fattura, trattandosi di fondo spese e non di acconto sul suo compenso.

Decorso il termine assegnato per la corresponsione del fondo spese senza che sia stato eseguito il pagamento, il professionista delegato invierà al creditore procedente un sollecito di pagamento a mezzo pec, assegnando ulteriore termine di giorni 30, precisando che il mancato pagamento comporterà l'improseguibilità della procedura esecutiva; in caso di infruttuoso decorso del termine assegnato il delegato informerà il Giudice dell'esecuzione, trasmettendo un rapporto cui allegnerà le ricevute delle comunicazioni via pec di richiesta di pagamento.

Il Giudice dichiarerà l'improseguibilità della procedura senza ulteriori avvisi.

16. Rinnovo delega

In caso di esito negativo del primo tentativo di vendita il professionista delegato curerà nuovi esperimenti d'asta secondo le modalità in precedenza indicate (si rammenta che il professionista dovrà svolgere tre esperimenti l'anno **e che gli esperimenti dovranno avvenire PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA**).



Fissa al 05.10.2021 il termine finale per le operazioni di vendita. Entro tale termine dovranno essere esperiti n. 5 eventuali tentativi di vendita (3 esperimenti l'anno) ed essere predisposto il progetto di distribuzione. Il professionista, in esito all'aggiudicazione, rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla propria nota per competenze ai sensi del DM n. 227/2015 e rimborso spese, con allegazione della documentazione attestante queste ultime.

Rinvia per la prosecuzione della procedura esecutiva all'udienza del 05.10.2021 ore di rito.

Il professionista delegato, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita dovrà rimettere gli atti al Giudice depositando la relazione di cui al punto sub 1) unitamente ad un'istanza motivata di rinnovo, prima della scadenza del termine fissato per la delega.

Il rinnovo non potrà essere concesso nel caso in cui il ritardo nel versamento del fondo spese da parte del creditore procedente abbia impedito l'espletamento delle operazioni di vendita.

Avverte sin da ora il Professionista delegato che, in caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui alla presente ordinanza (con particolare riguardo al numero di tentativi da espletarsi e al deposito delle relazioni di cui al punto sub 1), sarà disposta la revoca dell'incarico e si provvederà alla sua cancellazione dall'elenco previsto dall'art. 179 ter, disp. att., c.p.c.

Avezzano lì 02/10/2019

IL GIUDICE

Dott.ssa Caterina Lauro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

