**R.G. n. 12/2025**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- Richiamata l'ordinanza emessa in data odierna;
- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **R.G. n. 12/2025;**
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art 568 c.p.c.;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- 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;

**DISPONE**

la vendita senza incanto con **modalità telematica e gara telematica asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, **limitatamente ai lotti 3, 4, 5 e 6**, come identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;
valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la loro vendita con delega al professionista ex art. 591-*bis* c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

**DELEGA**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c.:
il **dott. Giulio Santoro** (già custode professionale), che vi provvederà, quale referente della procedura, in via esclusivamente telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità telematica asincrona;

**DISPONE**

- che **la cancelleria provveda immediatamente**, a mezzo PEC, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- che, **entro i successivi cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico, depositando nel fascicolo telematico atto di accettazione. Decorso tale termine senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, **la cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo G.E.** per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale, ai sensi dell'art. 179-*ter* c.p.c.;
- che, in caso di accettazione dell'incarico, il professionista delegato provveda, **entro i successivi sette giorni**, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti, onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

**NOMINA**

gestore della vendita telematica la società **GRUPPO EDICOM S.P.A.,** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.garavirtuale.it;**

**ASSEGNA**

**termine massimo di diciotto mesi**, dalla comunicazione della presente ordinanza, per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o all'assegnazione) e di **ulteriori sei mesi** per le successive attività delegate, disponendo che, nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine, il professionista delegato **ne dia tempestiva notizia al G.E.**, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine;

**DETERMINA**

la somma da versare a titolo di fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità del gestore della vendita telematica nonché dei costi da sostenere per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita):

- **in euro 1.500,00**, nel caso in cui la vendita abbia ad oggetto **sino a tre lotti**;
- **in euro 1.500,00 oltre ulteriori euro 500,00 per ciascun lotto successivo al terzo,** nel caso in cui la vendita abbia ad oggetto **quattro o più lotti**;

**DISPONE**

che il fondo spese sia corrisposto al professionista delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, **entro e non oltre trenta giorni dall'invito** (da effettuarsi a mezzo PEC o raccomandata a./r.) all'uopo rivoltogli dal professionista delegato stesso subito dopo la sua nomina e, comunque, **non oltre quindici giorni da essa**. Detto invito deve contenere anche l'**avvertimento** che, in caso di mancata integrazione del fondo spese nel termine di trenta giorni suindicato, gli atti saranno rimessi al G.E. per la declaratoria di improcedibilità della procedura.

Il fondo spese dovrà essere versato, alternativamente:

- mediante assegno circolare con la seguente intestazione: "Tribunale di Campobasso, Proc. Esec. R.G.E.I. n. ___ Fondo spese";
- mediante bonifico bancario da effettuarsi sull'IBAN intestato al "libretto fondo spese";

**DISPONE**

che, **qualora nella procedura siano intervenuti creditori muniti di titolo esecutivo**, il professionista delegato provveda, in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine di trenta giorni suindicato, **non** a trasmettere immediatamente gli atti al G.E., ma a rivolgere previamente il medesimo invito (a mezzo PEC o raccomandata a./r.) anche a costoro, i quali vi dovranno provvedere **entro e non oltre trenta giorni dall'invito.** Detto invito deve contenere anche l'**avvertimento** che, in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine di trenta giorni suindicato, gli atti saranno rimessi al G.E. per la declaratoria di improcedibilità della procedura;

**AUTORIZZA**

sin da ora il professionista delegato a richiedere al creditore procedente – tutte le volte in cui ciò si renda in concreto necessario per la prosecuzione degli esperimenti di vendita e previa giustificazione delle spese già sostenute – **l'integrazione** del suddetto fondo spese, di volta in volta nella misura pari all'ulteriore importo di euro 1.500,00 (o di quello superiore in caso di vendita avente ad oggetto quattro o più lotti).
Il creditore procedente dovrà provvedere all'integrazione richiesta dal professionista delegato **entro e non oltre trenta giorni dall'invito** (a mezzo PEC o raccomandata a./r.) all'uopo rivoltogli dal professionista delegato stesso. Detto invito deve contenere anche l'**avvertimento** che, in caso di mancata integrazione del fondo spese nel termine di trenta giorni suindicato, gli atti saranno rimessi al G.E. per la declaratoria di improcedibilità della procedura.
**Qualora nella procedura siano intervenuti creditori muniti di titolo esecutivo**, il professionista delegato dovrà provvedere, in caso di mancato versamento dell'integrazione del fondo spese da parte del creditore procedente, **non** a trasmettere immediatamente gli atti al G.E., ma a rivolgere previamente il medesimo invito (a mezzo PEC o raccomandata a./r.) anche a costoro, i quali vi dovranno provvedere **entro e non oltre trenta giorni dall'invito.** Detto invito deve contenere anche l'**avvertimento** che, in caso di mancata integrazione del fondo spese nel termine di trenta giorni suindicato, gli atti saranno rimessi al G.E. per la declaratoria di improcedibilità della procedura;

**DISPONE**

che il professionista delegato, in tutti i casi suindicati di mancato tempestivo versamento del fondo spese e/o di mancata integrazione dello stesso da parte del creditore procedente (e/o dei creditori intervenuti muniti di titolo, ove presenti) nel termine perentorio di trenta giorni dall'invito rivolto dal professionista delegato, provveda a rimettere tempestivamente gli atti G.E. per la declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;

**PONE**

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

**AVVISA**

in particolare, che, a norma dell'art. 631-*bis* c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal G.E. per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il G.E. dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo;

**DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

- **entro l'anno** decorrente dalla nomina, il professionista delegato **dovrà eseguire almeno tre esperimenti di vendita,** pena la revoca dell'incarico o la mancata riconferma quale delegato in altre procedure. Sin dal conferimento della delega, inoltre, il professionista delegato è autorizzato a contattare direttamente l'esperto stimatore, al fine di ottenere tutti i chiarimenti necessari all'individuazione dei beni staggiti, del loro valore attuale e della regolarità urbanistica degli stessi;

- il professionista delegato dovrà determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto. Il delegato, tenuto conto delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-*bis*, ultimo comma, disp. att. c.p.c. e dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso i beni posti in vendita, dovrà riferire a questo G.E. circa eventuali modificazioni da apportare al prezzo base così come determinato dall'esperto;
- il professionista delegato dovrà, altresì, verificare se è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio, provvedendo inoltre, ove detto attestato non risulti agli atti della procedura, ad indicare nell'avviso di vendita che è posto a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- il professionista delegato dovrà, infine, provvedere:
  - a redigere e pubblicare sul PVP, entro sessanta giorni dalla nomina, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, dando contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto al prezzo base e che, in ogni caso, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 e 572, co. 2 e 3, c.p.c.;
  - a notificare l'avviso di vendita a tutte le parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti) nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale), ed al debitore originario, qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. Al riguardo, si precisa che il delegato avrà cura di formare l'avviso di vendita e curare la successiva pubblicità in modo che sia omessa ("omissis") l'indicazione delle generalità del debitore esecutato**.**

L'avviso di vendita deve contenere le seguenti indicazioni:

a. natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune in cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
b. prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
c. indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode;
d. precisazione del numero di lotti;
e. termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
f. modalità di presentazione dell'offerta telematica;
g. modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa;
h. data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti;
i. disciplina generale della gara successiva alle offerte;
j. precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Nel predetto avviso dovrà, altresì, essere:

- indicato che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6

giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- **precisato che nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 (art. 585, ultimo co., e art. 587, co. 1, c.p.c.);**
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- evidenziato che:
    a. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
    b. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
    c. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti www.ivgmolise.it, www.asteannunci.it;
    d. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
    e. maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il professionista dovrà, altresì, segnalare, nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento l'esistenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione ed evidenziare le eventuali formalità (ad es.: eventuali trascrizioni di domande giudiziali) esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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

### Art. 12
### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

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

partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e lìora 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 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al co. 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, co. 1, lettera n).
Si applica il co. 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al co. 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art.13**

**Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al co. 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, co. 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, co. 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 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo co., c.p.c.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) L'**offerta dovrà contenere**, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. cit.:
   a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
   b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, co. 3, c.p.c.);
   d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
   e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario recante quale causale "***versamento cauzione***" sul conto corrente **messo appositamente a disposizione dal gestore della vendita telematica (IBAN: IT02A0326812000052914015770);**
3) la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta stessa e dovrà essere **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;**
4) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
5) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista delegato incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 e al connesso rimborso spese generali) **sono a carico dell'acquirente**; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, **a carico della procedura**.
   L'importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.
   A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a./r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione; **contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., pena la decadenza dall'aggiudicazione;**
6) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il

minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del d.lgs. n. 385/1993), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta secondo le modalità stabilite al punto successivo;

7) 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 quindici giorni dalla aggiudicazione), **non è necessario,** dopo l'aggiudicazione, **depositare istanza al G.E. ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà l'esistenza delle condizioni legittimanti la istanza** (ed anche l'avvenuta ammissione allo stato passivo nel caso di fallimento del debitore esecutato, richiedendo il deposito del decreto di esecutorietà dello stato passivo dal quale risulti la relativa ammissione) e provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode) 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, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà, invece, essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
   Il professionista delegato sarà comunque tenuto ad acquisire tale documento. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
   Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. L'aggiudicatario, infine, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);
8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta **così come nel caso in cui non sia resa, nel termine stabilito, la dichiarazione di cui all'art. 585, co 4, c.p.c.,** il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) **dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione**, che dovrà essere trasferita dal conto corrente del gestore su apposito conto corrente e/o libretto intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato provvederà ad aprire presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.P.A.; analogo conto corrente e/o libretto dovrà essere aperto anche in caso di aggiudicazione, su cui trasferire la cauzione e su cui dovrà essere versato il saldo;
9) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
10) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**<u>In caso di offerta unica</u>.**
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del **primo esperimento di vendita**, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

**<u>In caso di pluralità di offerte</u>.**
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.
La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, **con l'individuazione, nell'avviso di vendita, della data di inizio e della data di scadenza,** entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.
Il professionista delegato fisserà alle ore 12.00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
**Il Professionista Delegato dovrà inserire nell'avviso di vendita le modalità ed i termini di svolgimento della gara telematica asincrona, come innanzi specificato.**
Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il professionista delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine:

- dell'offerta originaria più alta;
- di quella assistita da cauzione più elevata;
- di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura;
- in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.**
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
**Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante "*e-mail*" e "*sms*".**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma suindicata, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC dall'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante nonché tramite SMS.
  Resta fermo che **la piattaforma 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
  Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato l'offerta più alta, o, in caso di pari offerta, quella assistita da cauzione più elevata, o, in caso pari cauzione, quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima;
- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato alla vendita ovvero il gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari;
- terminata la gara, il professionista delegato aggiudica il lotto e/o i lotti secondo i criteri sopra indicati ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

**ASSEGNAZIONE**

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, co. 1, c.p.c., il professionista, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.), **rimettendo gli atti al G.E. mediante predisposizione della bozza del provvedimento di assegnazione secondo il modello reperibile in cancelleria**, qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore al prezzo-base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte, ed in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base.

Il delegato si asterrà, quindi, dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare al migliore offerente nel caso contrario.

**ASTA DESERTA**

Qualora non siano state presentate offerte efficaci e la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato provvederà a disporre una nuova vendita ex art. 569 c.p.c., a nuove condizioni, **operando la riduzione del prezzo fino a un quarto del precedente**.

Nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, il delegato provvederà a fissare immediatamente un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, **previa riduzione del relativo prezzo base della metà** (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un

nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati.

**VENDITA INFRUTTUOSA**
**(art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.)**

Il professionista delegato, infine, nel caso in cui anche il **quinto esperimento di vendita** abbia avuto esito negativo, **provvederà:**

- **a redigere una dettagliata relazione, contenente le seguenti informazioni:**
  - descrizione del lotto e/o dei lotti;
  - indicazione dell'originario valore di stima del lotto e/o dei lotti;
  - breve cronistoria dei tentativi di vendita espletati e, in particolare, indicazione dei successivi prezzi base d'asta, con i relativi ribassi per ciascun esperimento di vendita;
  - le pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente e le relative possibilità di soddisfazione, espresse anche in valore percentuale;
  - una sommaria indicazione delle spese di giustizia già sostenute e di quelle prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati e lo stato delle liquidazioni dei compensi spettanti agli ausiliari (indicando, altresì, se siano stati liquidati ed in che misura, anche a titolo di mero acconto);
  - le ragioni che hanno sin qui ostacolato la vendita dei beni staggiti, specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con interessati all'acquisto.
    In particolare, il professionista dovrà segnalare al G.E. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):
    - immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; etc.);
    - fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate);
    - immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato;
    - onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali;
    - necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica;
    - necessità di interventi di ristrutturazione;
    - immobile sottoposto ad ordine di demolizione;
  - il presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle attività di vendita;
  - le somme attualmente presenti sui libretti intestati alla procedura;
- **ad inviare**, tramite PEC, tale relazione ai creditori della procedura, nonché alla parte esecutata (ove costituita), con l'invito a far pervenire al professionista delegato stesso, **entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione a cura del professionista delegato stesso**, le proprie osservazioni e/o determinazioni in ordine al prosieguo e/o alla chiusura anticipata della procedura esecutiva. L'invito dovrà contenere l'espresso **avvertimento** che il mancato riscontro da parte dei creditori nel termine di 15 giorni suindicato potrà essere considerato come disinteresse all'ulteriore prosieguo della procedura;
- **a rimettere tempestivamente gli atti al G.E.,** unitamente alla relazione trasmessa alle parti e alle osservazioni e/o determinazioni alla stessa fatte pervenire al professionista delegato a cura delle parti stesse, al fine della adozione degli opportuni provvedimenti.

**PRESCRIZIONI ULTERIORI DI CARATTERE GENERALE**

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per **persona da nominare**, dovrà dichiarare al professionista 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.
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, 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.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.E. inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista** mediante:

1. **pubblicazione** almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co.1, e dell'art. 631-*bis* c.p.c.
   Ai sensi del dell'art. 490, co. 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo **comporta l'estinzione della procedura.** Occorre, inoltre, evidenziare che, ai sensi dell'art. 490, co. 1, c.p.c., in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000,00 euro, e di beni immobili, **lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-*bis* disp. att. c.p.c.** è altresì inserita in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
   Ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal G.E. sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita; appare, pertanto, efficiente affidare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale e sui siti internet **allo stesso soggetto gestore della vendita**, autorizzando la cancelleria ad inserire la Società nel registro informatico SIECIC

con incarico di commissionario, così da poter accedere al PVP.
Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà alla società, gestore delle vendite, copia della delibera del Consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.
Il gestore delle vendite, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal Portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP e ad inviarla al professionista delegato, il quale provvederà ad allegarla al verbale delle operazioni di vendita;

2. **inserzione**, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio **Rete Aste Real Estate**, ossia **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it,** nonché sul sito **Subito.it** e sul periodico **Newspaper Aste**, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
    a. numero di ruolo della procedura;
    b. nome del G.E.;
    c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
    d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.);
    e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
    f. Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
    g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, etc.);
    h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, etc.);
    i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
    j. modalità della vendita (telematica con gara asincrona);
    k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
    l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
    m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
3. nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); **la richiesta di pubblicità mediante manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato**, al quale compete la verifica della sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;
4. pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui siti internet www.ivgmolise.it, www.asteannunci.it, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al G.E. e notificato al debitore esecutato ed alle parti.
Sarà cura del professionista delegato:

- eliminare dalla copia della relazione di stima, da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);
- richiedere alla predetta società lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari che precedono in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori e intestazione della fatturazione unica quietanzata al creditore

procedente, almeno novanta (90) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., inviando alla stessa la documentazione da pubblicare su internet, il "Modulo richiesta servizi" compilato in ogni sua parte e la ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere, in una delle seguenti modalità:

- posta elettronica all'indirizzo e-mail del gestore;
- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito internet del gestore.

A tal fine si autorizza la Società a non dare corso agli adempimenti pubblicitari in presenza di **fatture non pagate** per i servizi di pubblicità ex art. 490, co. 2 e 3, c.p.c. Il delegato dovrà in tale caso avvertire con urgenza il G.E. il quale, previa verifica dell'interesse a proseguire la procedura, adotterà i provvedimenti consequenziali.

**ULTERIORI ADEMPIMENTI**

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

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al G.E. solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 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, co. 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- a predisporre **la bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, non oltre trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previo aggiornamento delle visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive gravanti sull'immobile), da trasmettere senza indugio al G.E. **in formato .rtf.**

  La bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, dovrà essere redatta **secondo i modelli in uso presso l'Ufficio dello scrivente magistrato e reperibili in Cancelleria nonché sul sito internet del Tribunale: https://tribunale-campobasso.giustizia.it/it/moduli_prof.page?item=2.**

  Nel trasmettere al G.E. il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 c.p.c., ripete la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita) e la relativa nota di accompagnamento secondo i modelli in uso presso l'ufficio, il professionista delegato dovrà allegare anche:
  - file contenente la bozza di tale decreto in formato .rtf;
  - avviso di vendita notificato;

- pubblicità su PVP, portali privati, e su Internet;
- offerte con copie-assegni;
- verbale d'asta;
- attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo, quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario;
- elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.);
- sintetica relazione che ricostruzione la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino a risalire al primo atto ultraventennale *inter vivos* trascritto,
- estremi dell'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, ove il versamento del prezzo sia avvenuto con tale modalità;
- ove richiesto dalla legge, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 anche se già acquisito nel fascicolo telematico o da acquisire nuovamente, aggiornato, nel caso in cui sia decorso un anno dal suo rilascio;
- l'attestazione di prestazione energetica ad uno con una dichiarazione sottoscritta dall'aggiudicatario, in cui questi dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria in ordine alla certificazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. n. 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- **dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 585, ultimo co., c.p.c. e art. 22 del d.lgs. n. 231/2007.**

Il professionista delegato provvederà poi:

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone atto nel progetto di distribuzione;
- ad espletare, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- a disporre, nell'ipotesi di vendita di più lotti, la cessazione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare

complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.;

- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente di cui l'offerente ha indicato, nella propria domanda di partecipazione alla vendita, il codice IBAN o, comunque, sul conto corrente dal quale la cauzione è stata inviata, **senza necessità, per tale incombente, di ulteriori provvedimenti autorizzativi del G.E.;**
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sui libretti corrispondenti intestati alla procedura;
- alla formazione del **progetto di distribuzione**, come di seguito indicato.

**FASE DISTRIBUTIVA**

Il professionista delegato, in particolare, al fine di redigere il progetto di distribuzione, dovrà:

- **assegnare:**
  - ai creditori un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle proprie note di precisazione del credito e delle note spese del compenso dei difensori; si precisa che i compensi dei difensori, se non vi sono osservazioni, si intendono automaticamente liquidati con l'approvazione del piano di distribuzione;
  - agli ausiliari un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle proprie istanze di liquidazione dei compensi; il professionista delegato dovrà quindi provvedere a quantificare il compenso spettante agli ausiliari – quali spese prededucibili –, ivi compreso il proprio compenso, sulla base delle istanze pervenute e facendo applicazione dei criteri fissati nelle circolari in uso presso l'intestato Tribunale (del 16/10/2015, del 18/04/2016 e del 05/04/2017) e i compensi si intendono automaticamente liquidati con l'approvazione del piano di distribuzione;
- **predisporre**, applicati gli artt. 591-*bis*, co. 3, n. 12, 596, co. 1, e 598 c.p.c., il progetto di distribuzione, trasmettendolo al G.E., il quale provvederà a vistarlo e/o ad apportare le eventuali variazioni;
- **fissare**, entro 30 giorni dal visto e/o dalla comunicazione, da parte del G.E., del progetto di distribuzione, come eventualmente modificato, **l'udienza per la discussione del progetto di distribuzione davanti a sé, comunicandone la relativa data ai creditori, al debitore, agli ausiliari e all'aggiudicatario a mezzo PEC o/o con raccomandata con cartolina di ricevimento (ovvero, quanto al debitore, con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c. laddove il debitore, originariamente o in pendenza dell'esecuzione, non abbia dichiarato la propria residenza né eletto il proprio domicilio)**, con l'invito a comparire all'udienza così fissata o a presentare eventuali osservazioni scritte entro un termine non inferiore a 10 giorni, avvertendo espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 c.p.c., **la mancata comparizione all'udienza, anche qualora fossero state presentate osservazioni scritte nel termine assegnato, importa approvazione del progetto**;
- **redigere**, qualora all'udienza fissata dal delegato nessuno compaia o i comparenti non formulino osservazioni e, in ogni caso, nessuna delle parti abbia presentato osservazioni scritte a mezzo PEC e/o raccomandata con avviso di ricevimento nel termine all'uopo fissato dal professionista delegato o, comunque, risulti l'accordo fra tutte le parti, apposito verbale, recante la conclusiva dichiarazione di approvazione del progetto, da depositarsi nel fascicolo telematico, unitamente alla documentazione comprovante l'avvenuta comunicazione a tutte le parti sopra indicate della data di udienza e unitamente, altresì, all'attestazione, sotto la propria responsabilità, che la data di udienza è stata comunicata a tutte le parti, che non

vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto l'accordo; la cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;

- **ordinare**, dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, comunque da sottoporre all'esame del G.E. per il visto, all'istituto di credito depositario delle somme, il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote entro **7 giorni,** mediante l'assegnazione ai creditori (e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) tramite assegni circolari e/o bonifico bancario sulle coordinate IBAN eventualmente comunicate dai singoli creditori e/o ausiliari con le proprie note di precisazione del credito o con le proprie istanze di liquidazione dei compensi;
- **redigere** il rapporto riepilogativo finale di cui al punto successivo nel termine ivi indicato;
- **apportare** al progetto le modifiche necessarie, qualora, all'udienza dinanzi al professionista o nel termine di dieci giorni per le osservazioni da questi indicato, vengano formulate dalle parti osservazioni al progetto stesso e tuttavia, all'esito della discussione tra tutti i presenti, si raggiunga l'accordo in ordine alle modifiche da apportare al progetto stesso, alla luce delle osservazioni sollevate;
- **trasmettere,** in caso di persistente dissenso di taluna delle parti sulle modifiche da apportare, il progetto stesso, con le relative osservazioni, al G.E. per le sue determinazioni ai sensi dell'art. 598, co. 2, c.p.c.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

In ogni caso, il professionista delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del G.E., in particolare redigendo, esclusivamente sull'apposito modello ministeriale conforme alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul Portale dei Servizi Telematici (P.S.T.) e depositando, ai sensi dell'art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, del d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

- **un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte,** entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando eventuali criticità, se non precedentemente rilevate come custode;
- **rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale,** a decorrere dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà anche l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura, evidenziando eventuali criticità;
- **entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale (ex art. 591-*bis*, ultimo co., ultimo periodo, c.p.c.)**, con allegato estratto conto integrale dei movimenti effettuati sul conto intestato alla procedura, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da depositare nel fascicolo telematico della procedura, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato.

**AVVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il G.E. può sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, **alla quale dovrà essere allegata una nota, sottoscritta dal debitore (o dal suo procuratore, se costituito), contenente le proprie determinazioni e/o osservazioni in ordine all'istanza di sospensione.** L'istanza può essere proposta **fino a venti giorni prima** della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

**DISPONE**

che la presente ordinanza sia comunicata:

- a cura della cancelleria, immediatamente, al professionista delegato, al custode (ove non coincidente con il professionista delegato), nonché alle parti;
- a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della comunicazione a cura della cancelleria, ai creditori iscritti non intervenuti;

**AVVERTE**

il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico, con possibile cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

Campobasso, 9 settembre 2026.

Il G.E.
dott.ssa Rossella Casillo