N. 101/2024 R.G.E.I.

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

ORDINANZA DI DELEGA
DEL COMPIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Giudice Dott.ssa Antonietta Cubelli

- a scioglimento della riserva che precede

- esaminata tutta la documentazione della presente procedura esecutiva;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- vista l'istanza formulata dal debitore [redacted] in data 29.04.2025 ex art. 568 bis c.p.c., ritualmente notificata unitamente all'offerta di acquisto degli immobili staggiti di cui al LOTTO UNICO proveniente da [redacted], coniuge in regime di separazione dei beni del sig [redacted] per il prezzo di Euro 77.000, non inferiore al valore indicato nella relazione di stima, pari a 76.942,00 euro;
  - rilevato ch[redacted] ha allegato alla propria offerta di acquisto un Assegno Circolare, a titolo di cauzione, dell'importo di €.7.700,00, non inferiore al decimo del prezzo offerto, nonché una copia dei propri documenti di identità;
  - rilevato che l'istanza e l'offerta risultano notificate a cura del debitore, almeno 5 giorni prima dell'udienza, al creditore procedente ed intervenuto;
- ritenuta l'ammissibilità dell'istanza predetta e rilevato che è stata presentata opposizione da parte di uno o più creditori ai sensi dell'art. 569 bis c.p.c;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.;
- ritenuto, pertanto, di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;

- ravvisando i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e, segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (D.M. 32/2015), non risultando elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, come descritto e identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, da svolgersi a discrezione del professionista delegato presso la **"SALA ASTE TELEMATICHE"**, allestita al secondo piano del Tribunale di Benevento, via Raffaele De Caro n. 7, o presso il proprio studio e/o altro ufficio, se adeguati alle esigenze tecniche della detta tipologia di vendita, previa indicazione del luogo con relativo indirizzo nell'avviso a redigersi.

SI PRECISA che il professionista delegato per poter svolgere la vendita telematica presso la **"SALA ASTE TELEMATICHE"** deve procedere alla prenotazione tramite la sezione speciale sul sito del Tribunale di Benevento oppure contattando il gestore della vendita telematica nominato.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al **professionista Avv. Mario Prozzo** regolarmente iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. istituito presso il Tribunale di Benevento, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona. Dispone che il professionista delegato riferisca prontamente al Giudice eventuali incompatibilità originarie o sopravvenute, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza ed il buon andamento della procedura di vendita. Al riguardo il Giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico.

FISSA

in **15 MESI** la durata dell'incarico per lo svolgimento di tutte le attività delegate, riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso. **DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA DELEGATO EFFETTUI ENTRO UN ANNO DALL'EMISSIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA ALMENO N. 3 ESPERIMENTI DI VENDITA**.

TENUTO conto che in forza del D.M. n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica da parte del nominato professionista delegato devono essere svolte sul portale del gestore, quale soggetto autorizzato dal Giudice.

VALUTATO che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal Giudice ex art. 68 c.p.c. tra i soggetti iscritti nel Registro dei gestori delle vendite telematiche,

NOMINA

gestore della vendita telematica la società **EDICOM FINANCE S.R.L.** che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita.

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato.

ONERA

il professionista delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato.

DETERMINA

a) in **Euro 700,00** il **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet, pubblicità commerciale, manifesti e quotidiano) e delle spese necessarie per una sola vendita telematica (e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente), sufficiente per la fissazione dei primi tre tentativi di vendita, sulla base delle tariffe concordate da codesto ufficio con le società incaricate della gestione della pubblicità, di seguito indicate;

b) in **Euro 100,00 per ciascun lotto** da porre in vendita il **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche).

DISPONE che tutte le somme a titolo di fondo spese, come sopra determinate, dovranno essere versate da parte del creditore procedente (o di altro creditore intervenuto titolato che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura, **entro 15 giorni** dalla ricezione della comunicazione da parte del professionista delegato, a mezzo PEC, della richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del detto conto corrente (relativamente a tali somme a titolo di fondo spese, non trattandosi di compensi, non sarà emessa alcuna fattura e non saranno da riconoscersi IVA e/o oneri previdenziali).

AVVERTE che il mancato versamento di tutte le somme, come sopra determinate, nei termini stabilito, sarà valutato ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c. ovvero di improseguibilità della presente procedura esecutiva.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad aprire immediatamente un conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura presso primario Istituto di credito operante sul territorio, con delega allo stesso professionista delegato per il compimento di tutte le operazioni, nessuna esclusa, necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli con la presente ordinanza e con facoltà dello stesso

professionista delegato di operare sul conto anche con servizio di "**HOME BANKING"**.

DISPONE che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Benevento con indicazione del numero di ruolo generale della presente procedura; che su tale conto siano versati il fondo spese, il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, le cauzioni degli offerenti per la partecipazione alla vendita telematica, il saldo del prezzo di aggiudicazione, le spese di trasferimento dell'aggiudicatario, i frutti e le rendite dell'immobile pignorato; che il conto corrente sia con servizio di **"HOME BANKING"** per una più rapida operatività ed una verifica in tempo reale degli accrediti delle somme versate. **Il professionista delegato avrà pieni poteri dispositivi allo sportello e potrà operare sul conto corrente anche mediante "HOME BANKING" dispositivo**. Il Giudice dell'Esecuzione potrà accedere in ogni momento al conto corrente al fine di prendere visione del saldo e della lista movimenti effettuati su di esso. A tal fine il professionista delegato dovrà comunicare immediatamente all'Ufficio l'avvenuta apertura del conto corrente con l'indicazione delle relative coordinate bancarie mediante deposito telematico.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

3) a formare subito dopo, e comunque **entro 15 giorni** dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, **redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione**, dandone pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti ed ai creditori iscritti non intervenuti, in un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 45 giorni;

4) **esecutata** a determinare un prezzo base di vendita **non inferiore all'offerta depositata dalla parte**;

5) a fissare quindi un termine di **90 giorni** per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno

dei beni pignorati per la prima vendita;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;

7) a curare e verificare l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490 c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

8) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita;

9) all'inserzione nel portale del gestore della vendita dei dati dell'offerente ex art. 568 bis c.p.c. affinché questi riceva le coordinate per l'accesso alla gara telematica da parte del gestore della vendita;

10) all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti - onerati del relativo collegamento al portale del gestore, come anche l'offerente ex art. 568 bis c.p.c. - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità delle cauzioni prestate, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

12) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;

13) ad aggiudicare all'offerente ex art. 568 bis c.p.c. il lotto oggetto della presente ordinanza, nel caso non pervenissero offerte migliorative rispetto a quella all'allegata all'istanza della parte esecutata;

14) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al **migliore offerente** (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: **a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta)**;

15) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati ed aggiornando con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

16) **a restituire agli offerenti telematici non resisi aggiudicatari le cauzioni versate, dando**

immediata disposizione all'Istituto di credito di riaccreditare i relativi bonifici sui conti correnti di provenienza (l'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario), indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

17) **a depositare istanza al Giudice per lo svincolo della cauzione dell'offerente ex art. 568 bis c.p.c. che non si sia reso aggiudicatario del bene**;
18) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.;
19) a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura; nel caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere al Giudice l'autorizzazione al trasferimento del compendio per atto negoziale, entro il termine per il saldo prezzo, dovrà inviare al professionista delegato la relativa istanza perché la depositi nel fascicolo ed alla quale dovrà allegare comunicazione del Notaio rogante con fissazione della data del rogito, non superiore a **30 giorni** dal pagamento delle spese e del saldo prezzo, contenente l'indicazione dell'IBAN del conto del pubblico ufficiale e del codice fiscale dello stesso; ottenuta l'autorizzazione alla stipula da parte del Giudice il professionista delegato la trasmetterà al Notaio, al quale chiederà conferma della data della stipula (che non dovrà in ogni caso superare i 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento); si preavverte l'aggiudicatario che rimarranno a suo carico tutte le competenze notarili per il trasferimento e per l'eventuale stipula del mutuo ed iscrizione ipotecaria, che dovrà effettuare il medesimo ufficiale rogante; quest'ultimo - entro 15 giorni dalla vendita - dovrà, quindi, trasmettere al delegato copia conforme del rogito, della sua registrazione e della nota di trascrizione dell'atto nonché le visure ipo-catastali aggiornate; la predetta documentazione sarà depositata dal professionista delegato nel fascicolo contestualmente alla richiesta al Giudice dell'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con allegata bozza dell'ordine; attuerà quindi il provvedimento sottoscritto dal Giudice; in caso di mancato rispetto del termine indicato per il rogito – in assenza di proroghe autorizzate dal Giudice - l'autorizzazione si intenderà revocata e sarà emesso decreto di trasferimento, con conseguente obbligo del Notaio di restituire alla procedura le eventuali somme percepite per gli adempimenti (registrazione e trascrizione);
20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p., con contestuale istanza per l'emissione del decreto ex art. 569 bis co. 8 c.p.c.;
21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;
22) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia

un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente, ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

23) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario **(il quale dovrà depositare nel fascicolo telematico ed inviare, a mezzo PEC, al professionista delegato nota riepilogativa del credito entro il termine di 10 giorni dall'intervenuta aggiudicazione)** il professionista delegato, verificata la natura del credito azionato e l'iscrizione ipotecaria posta a garanzia, disporrà che l'aggiudicatario versi direttamente allo stesso l'80% del residuo prezzo di aggiudicazione, accantonando, in ogni caso, a titolo di oneri prededucibili e salvo conguaglio finale, una somma non inferiore ad Euro 15.000,00; **si precisa che in caso di fallimento del debitore esecutato il professionista delegato assegnerà le somme al creditore fondiario nei limiti ed in conformità agli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale**;

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

25) a predisporre, nel caso in cui l'aggiudicatario non abbia richiesto il trasferimento mediante atto negoziale, **dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 co. 4 c.p.c.**, nonché il versamento nei termini da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile, trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio a questo Giudice per l'emissione; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto; la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (a titolo esemplificativo trascrizioni pignoramenti e sequestri conservativi ed iscrizioni ipotecarie ecc.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento; alla bozza di decreto dovranno essere allegati: a) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; b) dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità, e dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; c) documentazione relativa al versamento, nei termini, da parte dell'aggiudicatario, dell'intero saldo prezzo di

aggiudicazione, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 T.U.B. e delle spese di trasferimento; d) dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo; e) visure ipo-catastali aggiornate (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relative all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

26) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole indicate nel decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

27) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone atto in un analitico rendiconto da depositarsi all'esito dell'espletamento di tutti i relativi adempimenti;

28) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al Giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

29) a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento dell'immobile; in caso di vendita soggetta ad IVA il professionista delegato viene autorizzato espressamente a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'imposta relativa alla vendita all'Ufficio fiscale, salvo diverso regime;

30) a depositare a mezzo PCT tutti gli atti inerenti alla delega (a titolo esemplificativo avviso di vendita, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione ecc.);

31) a depositare dopo l'esperimento di vendita un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; tale rapporto riepilogativo dovrà essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione e dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato

la stima;

32) a formare, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ed alla trasmissione dello stesso al Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari; **a tal fine, tutti i creditori diversi dal fondiario** (per il quale si richiama quanto stabilito in precedenza), **entro il termine di 30 giorni dal deposito telematico del verbale di aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, dovranno depositare nel fascicolo telematico ed inviare, a mezzo PEC, al professionista delegato la loro nota di precisazione del credito con indicazione specifica delle coordinate bancarie dei conti correnti** (intestati ai creditori) **sui quali dovranno essere bonificate le somme attribuite agli stessi nel progetto di distribuzione da approvarsi (il deposito di nota di precisazione del credito non esime il professionista delegato da attenta verificazione del credito richiesto per capitale, interessi e spese);** il professionista delegato ed il custode giudiziario dovranno depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al Giudice in tempo utile per la predisposizione ed il deposito, nei termini, del progetto di distribuzione; **si precisa che il progetto di distribuzione dovrà essere formato e depositato dal professionista delegato anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato, nei termini sopra indicati, alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione dei compensi, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura** (somme indicate negli atti di precetto e/o intervento e le sole spese documentate) **e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti**, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;

33) a depositare tale progetto nel fascicolo telematico, e a fissare innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, **entro 30 giorni** dalla comunicazione del deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione precedentemente depositato dal professionista delegato con o senza eventuali modifiche; **tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al professionista delegato devono intercorrere almeno 10 giorni**, e l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui **le parti che non intendano formulare osservazioni non saranno tenute a comparire o a depositare note telematiche**;

34) a formare processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., nel quale dare atto dell'approvazione del progetto depositato o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e a depositarlo nel fascicolo dell'esecuzione;

35) a formare processo verbale delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

36) ad effettuare, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori;

37) a depositare, **entro 10 giorni dalla comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti**, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà a dichiarare la chiusura del processo esecutivo;

38) qualora residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal Giudice per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), il professionista delegato dovrà informare immediatamente il Giudice dei motivi e, su disposizione dello stesso, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà - sentito l'interessato - la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà essere redatto dal professionista delegato utilizzando il modello predisposto da questo Tribunale e, completato dei dati mancanti, dovrà avere il seguente contenuto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e segg., di seguito riportati, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

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

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

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

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.*

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

***5.** L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

***6.** I documenti sono allegati all'offerta in 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 comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

***Art. 13** - Modalità di trasmissione dell'offerta*

***1.** L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

***2.** Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

***3.** Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

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

dei servizi telematici del Ministero.

***Art. 14** - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

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

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

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

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

***Art. 15** - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

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

ANCHE AD INTEGRAZIONE DI QUANTO PREVISTO NEL CITATO DECRETO.

Tutti, **tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, possono presentare un'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. (il **PROCURATORE LEGALE dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti**).

Le offerte di acquisto in bollo (il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo "**https://pst.giustizia.it**") potranno essere presentate **UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OFFERENTE) O DAL PROCURATORE LEGALE** (munito di procura speciale) **ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 ULTIMO CO. C.P.C.**, sino alle **ORE 12:00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**".

SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI LE OFFERTE PROVENIENTI DA PRESENTATORI DIVERSI DAI SOGGETTI SUINDICATI (OFFERENTI O PROCURATORE LEGALE).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata **(DELL'OFFERENTE O DEL SUO PROCURATORE LEGALE)**; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/15.

IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUN LOTTO POSTO IN VENDITA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. DOPO LA PRIMA, LE ALTRE OFFERTE FATTE PERVENIRE DALLO STESSO PRESENTATORE E RELATIVE AL MEDESIMO LOTTO SARANNO 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(NON SARÀ POSSIBILE INTESTARE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA)**; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, da allegare all'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale da cui risultino i poteri rappresentativi ed, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia anche per immagine di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

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/delegato alle operazioni di vendita;

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

h) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita**;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data dell'aggiudicazione **(TERMINE PERENTORIO NON ASSOGGETTATO ALLA SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE)**;

j) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo

della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste **(A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA SIA LA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA CHE IL RECAPITO DI TELEFONIA MOBILE DEVONO APPARTENERE AL PRESENTATORE (OFFERENTE O PROCURATORE LEGALE)**;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita e di conoscere lo stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita;

o) la dichiarazione di voler usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti;

p) la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto);

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) **se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale (AVVOCATO), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**;

e) se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale attestante i poteri rappresentativi del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ed, in caso di sistema di amministrazione collegiale, copia, anche per immagine, di estratto autentico del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) dichiarazioni relative allo stato civile, alla presa visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, alla conoscenza dello stato attuale dell'immobile staggito oggetto di vendita, alla volontà di usufruire in caso di aggiudicazione di agevolazioni fiscali, ove ne sussistano i presupposti, alla dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e sia dell'attestato di prestazione energetica (nel caso l'immobile staggito ne sia sprovvisto), **effettuate in separato modulo**;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica **(la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo)**.

Tutte le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

4. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal professionista delegato ed indicato nell'avviso di vendita; **la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro il giorno precedente alla vendita.** Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo

versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. L'importo versato a titolo di cauzione **(al netto degli eventuali oneri bancari)** sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 568 bis co. 3 c.p.c. e 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 telematicamente il giorno fissato per la vendita.

7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, **inserita nella piattaforma del gestore l'offerta ex art. 568 bis c.p.c.** e verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di **24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata effettuazione di rilanci in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (individuato secondo le modalità indicate al precedente **punto n. 14** - Contenuto della delega al professionista).

8. TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine perentorio per il deposito del saldo del prezzo e delle spese **(NON ASSOGGETTATO A SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE)** sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a **90 giorni**, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva al deposito telematico dell'offerta stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (TERMINE PERENTORIO NON ASSOGGETTATO A SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE)**.
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine perentorio per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal professionista delegato (cfr. precedente **punto n. 23** - Contenuto della delega al professionista). La somma residua dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, **anche nell'ipotesi di cui al punto precedente**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di

ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione 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 Euro ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito Notar ..... del ..... (Rep. n. ……) 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 ..... 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.

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto a versare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli poste a suo carico. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. **Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007**, che il professionista delegato depositerà, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data, cumulativamente, pubblica notizia:

1. **a cura del professionista delegato** mediante inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita, che lo stesso deve redigere ex art. 591 bis c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

2. **a cura della società Gruppo Edicom S.p.A.** (email info.benevento@edicomspa.it - amministrazione@edicomspa.it, telefono 041.5369911, fax 041/5351923), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto del compendio pignorato, in versione privacy sul sito internet www.asteannunci.it, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "GPS Aste"; - pubblicazione sui siti internet www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
3. **a cura della società Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.** (email tribunalebenevento@ivgnapoli.it - telefono 0824.778599 - cell. 3880508676), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, mediante: - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore, con allegate planimetrie ed almeno n. 3 foto e/o riproduzione video del compendio pignorato **ove possibile** (da effettuarsi a cura della medesima società con l'ausilio del nominato custode), in versione privacy sul sito internet www.ivgnapoli.fallcoaste.it, www.ivgnapoli.it, www.fallcoaste.it; - pubblicazione sul bollettino edito da IVG Napoli di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; - pubblicazione (***se richiesta***) sui siti internet immobiliare.it e/o casa.it e/o idealista.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, insieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con l'inserimento dei link dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa l'indicazione di tali siti); - realizzazione (***se richiesta ed ove possibile***) di un servizio esplorativo dell'immobile da porre in vendita **(*virtual tour*)**, attraverso strumenti multimediali con l'ausilio del custode, da pubblicare sui siti internet utilizzati per la pubblicità dell'avviso di vendita; - pubblicazione (***se richiesta e solo per immobili il cui valore sia superiore ad Euro 500.000,00***) sul quotidiano il "Il Mattino - edizione locale" di un estratto dell'avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima efficace, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;
4. **a cura del professionista delegato** mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali

nel Comune ove è ubicato l'immobile staggito, ***ove ritenuto necessario dal professionista***.

Il professionista delegato dovrà presentare personalmente la richiesta alle società incaricate per gli adempimenti pubblicitari sopra indicati (cfr. **punti n. 2** e **n. 3** - Disciplina della pubblicità della vendita), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni come disposto dal presente provvedimento.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione potrà essere inviata dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Le società incaricate per gli adempimenti pubblicitari (cfr. **punti n. 2** e **n. 3** - Disciplina della pubblicità della vendita) dovranno verificare che nella documentazione da pubblicare, in considerazione del provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008, non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere almeno i seguenti dati: i) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; ii) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; iii) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; iv) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; v) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali).

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) 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; 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;

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

d) **che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura e con spese poste a carico dell'aggiudicatario**;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo; in caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet innanzi indicati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) ***che le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode giudiziario ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati*.**

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a mesi 24, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere

disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

I N F O R M A

GLI OFFERENTI CHE, PER PARTECIPARE ALLE VENDITE GIUDIZIARIE, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI E/O AGENZIE IMMOBILIARI. GLI UNICI AUSILIARI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SONO IL PROFESSIONISTA DELEGATO (NONCHÉ REFERENTE DELLA PROCEDURA) ED IL CUSTODE GIUDIZIARIO. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo rimarrà ad esclusivo carico dell'interessato. Eventuali chiarimenti e/o delucidazioni, potranno essere richiesti al professionista delegato alla vendita, al custode giudiziario ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta.

Si comunichi.

Benevento, 05.06.2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Antonietta Cubelli