



TRIBUNALE DI AVEZZANO
SETTORE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

il Giudice, dott.ssa Roberta Mastropietro, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22 settembre 2021;

vista la sentenza non definitiva emessa in data odierna con la quale veniva dichiarato lo scioglimento della comunione esistente sui seguenti beni:

- immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Balsorano al Foglio 15, particella 606, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1;
- Foglio 20 part. 547, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1010 m2, r.d. € 4,17, r.a. € 1,83, piena proprietà;
- Foglio 20 part. 555, seminativo, classe 3, superficie 710 m2, r.d. € 1,83, r.a. € 1,28, piena proprietà;
- Foglio 25 part. 122, seminativo, classe 3, superficie 380 m2, r.d. € 0,98, r.a. € 0,69, piena proprietà;
- Foglio 25 part. 120, seminativo, classe 3, superficie 2130 m2, r.d. € 5,50, r.a. € 3,85, piena proprietà;
- Foglio 32 part. 391, bosco ceduo, classe 2, superficie 1170 m2, r.d. € 0,54, r.a. € 0,12, piena proprietà;
- Foglio 32 part. 497, seminativo, classe 4, superficie 250 m2, r.d. € 0,45, r.a. € 0,39, piena proprietà;
- Foglio 32 part. 819, bosco ceduo, classe 2, superficie 1120 m2, r.d. € 0,52, r.a. € 0,12, piena proprietà;
- Foglio 32 part. 820, seminativo, classe 4, superficie 380 m2, r.d. € 0,69, r.a. € 0,59, piena proprietà;
- Foglio 32 part. 884, bosco ceduo, classe 2, superficie 185 m2, r.d. € 0,09, r.a. € 0,02, piena proprietà;
- Foglio 36 part. 26, seminativo, classe 3, superficie 1140 m2, r.d. € 2,94, r.a. € 2,06, piena proprietà;
- Foglio 36 part. 291, seminativo, classe 5, superficie 520 m2, r.d. € 0,67, r.a. € 0,67, piena proprietà;
- Foglio 21 part. 188, uliveto, classe 1, superficie 130 m2, r.d. € 0,50, r.a. € 0,20, in quota 1/7;
- Foglio 20 part. 643, seminativo arboreo, classe 4, superficie 3790 m2, r.d. € 15,66; r.a. € 6,85, in quota pari ad 1/5;
- Foglio 25 part. 26, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1850 m2, r.d. 7,64, r.a. € 3,34, in quota pari ad 1/5;
- Foglio 25 part. 39, seminativo, classe 2, superficie 3470 m2, r.d. € 12,54, r.a. € 7,17, in quota pari ad 1/5;

letta la relazione peritale depositata dal c.t.u. il 14 marzo 2020;

sentite le parti;

visti gli artt. 788 e ss. e 568 e s.s. c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che la vendita con modalità telematiche non sia pregiudizievole per gli interessi dei condividenti o per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto che la vendita telematica con modalità asincrona sia quella che maggiormente garantisce le esigenze di rapidità, efficienza e segretezza sottese alle vendite forzate;

ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, co. 3, c.p.c.;

visti gli artt. 785, 788, c.p.c.



DISPONE

la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dei beni oggetto del presente giudizio di divisione meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma del c.t.u. al prezzo indicato in perizia per ciascun lotto;

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

DELEGA

il compimento delle relative operazioni a
avv. DANIELA BIANCHI

NOMINA

Gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni e gli adempimenti di sua competenza

ASSEGNA

al professionista nominato il termine di 12 mesi dalla comunicazione dell'avvenuto conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

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

Le attività delegate si svolgeranno secondo le seguenti direttive e quelle di cui all'allegato B.
Le violazioni delle direttive che seguono comporteranno la revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ult. co. c.p.c. e le conseguenze previste dall'art. 179 ter, ult. co., disp. att., c.p.c.

1. Le attività preventive e i rapporti periodici

Il professionista:

- provvederà ad effettuare un nuovo controllo sulla proprietà dei beni, in base alla documentazione ipo-catastale in atti o alla certificazione sostitutiva notarile depositata, provvedendo, se del caso, ad acquisire il certificato di stato civile dei conviventi al fine di verificare se i beni ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.
- rimetterà gli atti al giudice, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi:
 - ✓ che non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 - ✓ che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi;
 - ✓ che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.
- provvederà ad aprire il conto corrente partitario intestato alla procedura esecutiva, laddove non ancora aperto, presso la filiale di Avezzano n. 68 dell'Istituto di credito BCC di Roma, esibendo il presente provvedimento o trasmettendolo via PEC; qualora sia già stato aperto un conto corrente



presso la BCC di Roma si autorizza il trasferimento delle somme ivi depositate, mediante sottoscrizione di apposito mandato, e l'estinzione del conto suddetto; l'IBAN del conto corrente dovrà essere tempestivamente comunicato al creditore procedente, per il pagamento del fondo spese, e al custode giudiziario, per consentire l'accreditamento periodico dei canoni o delle indennità di occupazione riscossi;

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

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

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

i) la descrizione del lotto;

ii) il valore complessivo dei crediti;

iii) la sintesi delle operazioni di vendita espletate (numero e data dei tentativi di vendita con indicazione dei rispettivi prezzi base d'asta);

iv) l'indicazione delle circostanze che possono aver impedito la vendita, come, ad esempio:

1. prezzo eccessivo di stima o immobile non appetibile - ad es. un rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile etc.;
2. fattori esterni - immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato nel contesto familiare dell'esecutato; oneri di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; pendenza di procedimenti penali, civili o amministrativi sul bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a. etc.;
3. assenza e/o presenza di interesse da parte di potenziali acquirenti;
4. situazioni temporanee di assenza di domanda;
5. opportunità di diversa formulazione dei lotti;

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

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

2. Le operazioni di vendita

Il professionista:

- dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; non potranno essere fissate le aste nel periodo di sospensione feriale dei termini;



- si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della relazione di stima in atti; il prezzo base del primo esperimento di vendita sarà quello indicato nella relazione a firma dell'esperto stimatore per ciascun lotto, ferma restando diversa indicazione resa dal G.E. anche a verbale di udienza; la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art. 573 c.p.c.*), dovrà determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- non è autorizzato a fare ricorso all'ausilio di tecnici per la redazione della bozza del decreto di trasferimento e per l'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni a favore del delegato i costi di tali attività;
- (fatta eccezione per il caso indicato sub 1) non può, salvo provvedimento espresso del g.e., sospendere le operazioni di vendita, neanche nel caso di astensione degli avvocati (la quale concerne solo le attività in udienza) o di richiesta da parte di questi ultimi o da parte dei creditori precedenti;
- provvederà ad effettuare **almeno 3 esperimenti l'anno** - con decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa - ciascuno inteso **SENZA INCANTO**; **GLI ESPERIMENTI DOVRANNO ESSERE FISSATI PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA**;
- in caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore precedente nel termine di giorni 60 di cui oltre, provvederà immediatamente a depositare telematicamente un rapporto, come di seguito meglio indicato;
- provvederà a redigere l'avviso di vendita in base al modello reso disponibile allegato alla presente ordinanza;
- nell'ipotesi di vendita in più lotti, cesserà le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163, disp. att., c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice;
- comunicherà all'aggiudicatario provvisorio che il termine entro il quale dovrà essere depositato il prezzo di aggiudicazione è di massimo di centoventi giorni (termine soggetto a sospensione feriale), dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin da subito che non saranno concesse proroghe al termine fissato dal professionista delegato per il versamento del saldo prezzo;
- riceverà la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale; a tale fine il procuratore dovrà depositare procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva all'udienza fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del procuratore;
- nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, senza necessità di richiedere autorizzazione al G.E., fino ad un massimo di cinque ribassi;
- in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, provvederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui



all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- rimetterà gli atti al Giudice, anche ai fini dell'adozione di un provvedimento ai sensi dell'art. 164 bis, disp. att. c.p.c., qualora, in caso di più esperimenti di vendita negativi e di conseguenti ribassi del prezzo base d'asta, quest'ultimo risulti inferiore agli euro 15.000,00; in tal caso il professionista delegato e il custode giudiziario provvederanno a relazionare al G.E. quanto segue; il professionista delegato, tutte le informazioni già richieste nel rapporto riepilogativo semestrale; il custode giudiziario: a) lo stato di occupazione del lotto (stato di occupazione al momento del primo accesso; eventuali mutamenti nel corso della procedura; stato attuale di occupazione); b) il numero e le date degli accessi eseguiti; la cronistoria dell'attività di liberazione; c) considerazioni finali sui motivi che hanno impedito la vendita.

3. L'avviso

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

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

L'avviso sarà redatto secondo il modello allegato alla presente ordinanza.

4. Pubblicità dell'avviso

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

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

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità su www.astegiudiziarie.it. Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avente IBAN: IT 63 L 01030 13900 000063328237, inserendo la causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Avezzano-EI-1-2016 - Lotti n...).

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

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

2) inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., e della presente ordinanza, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet



www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;

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

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

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

- tramite la funzione di "invio telematico della documentazione presente all'interno dell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
- email all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il professionista delegato è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge (es. fotografie che ritraggano volti di persone) e comunque non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. A tal fine potrà acquisire direttamente dal personale della Società presente in Cancelleria la copia della perizia di stima e relativi allegati, di cui è stata disposta la pubblicazione, già previamente epurati e conformi per la pubblicazione;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatorio delle spese di pubblicità). - verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
- indicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni contenute nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente inviandole allo studio del legale di esso creditore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture).

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

Tutte le pubblicità sono a spese del creditore procedente.

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

5. Modalità della vendita telematica asincrona



Il G.E. dispone che:

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

6. L'offerta

I. Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

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

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

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; **Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.**

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

II. L'offerta non è efficace se:

- a) perviene oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica;
- b) se è inferiore di **oltre un quarto** al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;



c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

d) se proposta dal un presentatore diverso dall'offerente e dal procuratore legale.

III. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (anche se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni);
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- l'Ufficio giudiziario presso cui prende la procedura esecutiva, l'anno e il numero della procedura esecutiva, il numero o altro identificativo del lotto, il nominativo del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o corrispondente codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. 2, d. m. n. 32/2015;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa via PEC per la vendita telematica, dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo il caso che sia trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- la dichiarazione di essere nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano o eleggere domicilio ad Avezzano;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO identificativo del bonifico eseguito 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 possono al momento essere indicati sul modulo web ministeriale caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale la cauzione è stata addebitata;
- la documentazione attestante il versamento (copia contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione);



- la marca da bollo; l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con annessa dichiarazione di voler provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separate dichiarazioni da inserire come allegati all'offerta.

7. Deposito della cauzione

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

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. A tal fine il professionista delegato ordinerà al Gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato di procedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

8. Esame delle offerte

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

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

III. la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà tramite accesso all'area riservata sul sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere



L'offerta; anche il caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente potrà essere disposta l'aggiudicazione in suo favore,

IV. all'udienza il professionista delegato alla vendita:

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

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

9. Deliberazione sulle offerte

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

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

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

10. Gara tra gli offerenti

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

II. La gara avrà durata di 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 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se ricadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi



siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

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

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

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

11. Aggiudicazione

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

II. qualora dopo l'apertura della gara, non vengano presentate offerte in aumento il professionista delegato aggiudicherà il bene tenuto conto degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

a) maggior prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità anche di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; d) a parità anche del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

III. Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico nel fascicolo della procedura: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto comprensive della documentazione allegata; c) a dar disposizioni al Gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

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

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

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del



terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c. sono esclusivamente a carico del creditore.

13. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

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

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

L'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativo all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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 prezzo.

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

Se non intenda avvalersi della facoltà sopra indicata in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, T.U.B. corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore medesimo avrà comunicato le coordinate al professionista delegato) entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, in base all'art. 2855 c.c., versando il restante 20% sul conto corrente partitario.

In tal caso il professionista delegato dovrà:

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

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



Intervenuto il versamento, il professionista predisporrà senza indugio il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura, sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione e a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento restituendo allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione, senza necessaria previa autorizzazione del giudice.

14. Il riparto della somma ricavata dalla vendita

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento e sottoscritto il decreto di trasferimento, il professionista entro il termine di giorni 30 provvede a formare un progetto di divisione, secondo quanto stabilito nell'ordinanza di scioglimento della comunione, che depositerà presso la Cancelleria degli affari civili, all'attenzione del Giudice dott.ssa Caterina Lauro, richiamando il numero del ruolo, così da consentire la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto divisionale ex art. 789 c.p.c.

15. Gli adempimenti della cancelleria e delle parti

La presente ordinanza sarà immediatamente comunicata via pec al delegato, il quale avrà accesso tramite polisweb al fascicolo telematico del giudizio contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima, certificati catastali, il certificato di destinazione urbanistica, i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.). Il delegato comunicherà alla Banca di Credito Cooperativo di Roma la disposta vendita forzata con delega delle relative operazioni (indicando il numero di R.G.E., il nome del G.E. i dati delle parti, etc.) al fine della apertura del conto partitario, mediante trasmissione a mezzo pec del presente provvedimento o mediante sua esibizione allo sportello della filiale della BCC di Roma Agenzia n. 68 di Avezzano.

Determina in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2, n. 6, D.M. 227/15 un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo per le spese della vendita telematica, oltre euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro sessanta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà poi senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione; il versamento dovrà essere eseguito mediante accredito sul conto corrente partitario previamente aperto dal professionista delegato; il professionista delegato non è tenuto ad emettere alcuna fattura, trattandosi di fondo spese e non di acconto sul suo compenso.

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

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



Qualora il creditore intenda provvedere lui direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del Portale delle vendite pubbliche, dovrà poi trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, stabilendosi sin da ora che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul Portale gli sarà imputata ai sensi e per gli effetti previsti dall' art. 631 bis c.p.c.

Il pagamento delle spese di pubblicità dovrà essere eseguito dallo stesso professionista delegato salva fatturazione a carico del creditore che ha eseguito il deposito.



16. Rinnovo delega

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

Fissa al 12 maggio 2023 il termine finale per le operazioni di vendita. Entro tale termine dovranno essere esperiti n. 5 eventuali tentativi di vendita (3 esperimenti l'anno) ed essere predisposto il progetto di distribuzione. Il professionista, in esito all'aggiudicazione, rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla propria nota per competenze ai sensi del DM n. 227/2015 e rimborso spese, con allegazione della documentazione attestante queste ultime.

Rinvia per la prosecuzione della procedura esecutiva all'udienza dell'8 novembre 2022 ore 10.45. Il professionista delegato, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita dovrà rimettere gli atti al Giudice depositando la relazione di cui al punto sub 1) unitamente ad un'istanza motivata di rinnovo, prima della scadenza del termine fissato per la delega.

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

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

Avezzano li 12/11/2021

IL GIUDICE

Dott.ssa Roberta Mastropietro



(allegato A)

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SETTORE CIVILE

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.



Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ___ R.E. _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno _____ alle ore _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito presso il Tribunale di _____*) _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO _____

Diritti di _____ su _____ categoria (indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria) _____ posto al piano _____ - interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (indicare provincia, comune, indirizzo, cap) _____, oltreché su _____, metri quadri _____ n° vani _____.

Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ - Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____ foglio _____, particella _____, sub. _____, zona censuaria _____ categoria _____, classe _____, consistenza _____ vani, rendita €. _____;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)

Oneri condominiali: _____

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.



*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno.....(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica



certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN _____, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale ""ASTA"", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla



gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti);.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); qualora non sia stato indicato il termine o sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado



sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. __ R.E. ____"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, co. 3, c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015*) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, _____, CF (riferito al legale rappresentante in caso di iog) _____ con studio in _____, Via _____ n. _____ (Email _____ Tel.: _____), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv./Dott. _____, in _____, Via _____ n. ____ (Tel.: _____; Fax: _____).

Presso la sede del Tribunale di Avezzano è attivo l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche. Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, tramite la voce "Prenota Assistenza".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141.



Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione, dal terzo avviso di vendita in poi, sui giornali "Il Centro" e "Tuttoaffari";

_____, __ / __ / _____

Il Professionista Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

