



TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio esecuzioni

Il Giudice dell'esecuzione

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.9.2023;

rilevato che con istanza del 06.9.2023 il professionista delegato aveva chiesto:

- di autorizzarsi il prosieguo delle attività di vendita con riduzione del prezzo base nella misura del 50%;

- autorizzare di procedere alla sola vendita senza incanto;

- autorizzare lo svolgimento degli esperimenti di vendita con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, modificando l'ordinanza di vendita;

ritenuto che l'istanza meriti di essere accolta non ravvisandosi elementi che possano far ritenere che una vendita con incanto possa consentire di vendere il cespite ad un prezzo superiore della metà rispetto al suo valore, per cui a norma dell'art. 569 comma 3 c.p.c. può procedersi alla sola vendita senza incanto; ritenuto altresì che non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, sicché la vendita può essere celebrata con modalità telematiche ex art. 569, comma 4 c.p.c.;

rilevato inoltre che a norma dell'art. 591 c.p.c. il prezzo base può essere ridotto della metà dopo il quarto tentativo di vendita;

rilevato che nel caso di specie per il lotto n. 1 sono stati esperiti 4 tentativi di vendita e per il lotto n. 2 sono stati esperiti 6 tentativi di vendita;

a modifica della ordinanza di vendita del 06.11.2013;

rilevato che l'istanza di rinvio richiesta dal debitore in ragione del fatto che è stato aperto un procedimento di composizione negoziata della crisi non può essere accolta poiché non risultano accordate misure protettive, ed anzi il debitore ha dichiarato che una istanza in tal senso è stata dichiarata inammissibile dal tribunale;

P.Q.M.

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti con il sistema "senza incanto" non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con intanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.

che la vendita abbia luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, di cui all'art. 21 dm 26.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

STABILISCE

Che dovranno essere compiuti almeno quattro tentativi di vendita all'anno;

che il prezzo base del prossimo tentativo di vendita sia ridotto della metà rispetto all'ultimo tentativo di vendita esperito, e che i successivi tentativi dovranno prevedere, ribassi del 50% rispetto al prezzo base di quello precedente; tentativo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà:

- 1) ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione (verificandone periodicamente la completezza) ed a fissare il prezzo base, o "di riserva", (riducendo del 20% il valore di mercato indicato nell'elaborato peritale attesa:
 - assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);
 - naturale ritrosia del mercato non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari e conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;
 - indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;
 - osservazione empirica delle vendite giudiziarie dalla quale è emersa la tendenza alla loro diserzione sino al momento in cui il prezzo base d'asta non raggiunge livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di numerose offerte, e, per contro, la naturale risalita del prezzo di aggiudicazione conseguente alla manifestazione di interesse da parte di una pluralità di offerenti)

e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, qualora:

- a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
 - b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base").
- 2) a fissare il termine non superiore a 90 giorni da oggi, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - 3) a fissare, per il quarto giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima);
 - 4) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
 - 5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 - 6) sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
 - 7) sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;
 - 8) a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; a tal fine, il prezzo base dovrà essere ridotto nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base del precedente tentativo di vendita, e dopo il quarto tentativo di vendita (e dunque al quinto tentativo di vendita) la riduzione dovrà essere della metà;
 - 9) a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
 - 10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

- 11) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato-custode dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
- 12) a formare il progetto di distribuzione SULLA BASE DELLO SCHEMA DA RITIRARE IN CANCELLERIA ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.
- 13) a redigere i rapporti riepilogativi periodici ed il rapporto finale di cui al comma 9-*sexies* dell'art. 16-*bis* del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

B) Il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il prezzo base, o "di riserva", (sulla scorta della relazione di stima) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
 - a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
 - b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base");
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- i recapiti telematici e telefonici recapiti telematici e telefonici per ricevere assistenza in relazione alla vendita telematica;
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;
- l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento o dell'ipoteca di cui è titolare il creditore procedente o l'intervenuto), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli commessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
- **se il trasferimento immobiliare sarà o meno soggetto al pagamento dell'IVA (con indicazione, in tale ultimo caso, dell'aliquota dovuta, salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa")**;
- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un 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: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte di acquisto e della eventuale gara tra gli offerenti;
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa; ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione;
- Nell'avviso di vendita dovrà essere altresì specificato che della liberazione dell'immobile non si occuperà la procedura;

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto:

1. sulla rivista "News Paper Aste" con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
3. portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita dalla Astalegale.net s.p.a.,

Ai fini della esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato provvederà a versare anticipatamente gli importi necessari al pagamento del contributo di pubblicazione di cui all'art. 18 *bis* d.P.R. 115/2002, oltre eventuali commissioni, ed alla esecuzione degli ulteriori adempimenti pubblicitari con un congruo anticipo rispetto al termine ultimo di cui all'art. 490 c.p.c.. Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello stato, e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà alla Astalegale.net s.p.a. copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al Giudice dell'esecuzione e notificato al debitore esecutato (al domicilio eletto o in cancelleria, in caso mancata elezione di domicilio) ed alle parti.

Sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni relative alla procedura potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a CENTOVENTI GIORNI (TERMINE NON SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI E NON PROROGABILE) dall'aggiudicazione.

D) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica che risulteranno connessi (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita, la cui individuazione sarà compiuta dal professionista delegato, il quale orienterà le proprie scelte valutando la quantità e la qualità delle prestazioni offerte, in uno ai prezzi praticati).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minima non inferiore a 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **SIANO TRASCORSI TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

F) in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (arti. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. Alt. C.p.c.).

G) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, SULLA BASE DELLO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata e il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali, nonché copia dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione, del saldo prezzo e del fondo spese e aggiudicazione (unitamente all'estratto del conto corrente da cui risultano)

Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.

H) In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito (a questo proposito si specifica che la nota di precisazione del credito dovrà trasmessa esclusivamente al delegato e che note di precisazione del credito depositate in cancelleria non saranno prese in alcuna considerazione), contenente:

- a. l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
- b. la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria
- c. le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale eventualmente richiesto.

Ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omissso di provvedere, il professionista delegato invierà formale sollecito, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento del medesimo il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento. Si specifica inoltre che il compenso dovuto al difensore del creditore precedente sarà liquidato con riferimento ai valori medi della tariffa, mentre quello del creditore intervenuto sarà liquidato con riferimento ai valori minimi.

In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento. Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti

giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo il giorno della vendita, dopo l'apertura delle buste, con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

I) Il piano di riparto parziale dovrà essere depositato in cancelleria non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo. Il delegato potrà comunque chiedere al Giudice di non procedere a riparti parziali per esigenze di economia processuale, laddove la somma ripartibile sia di non apprezzabile entità, tenuto conto anche delle ragioni creditorie (nella valutazione delle quali rileverà non solo l'importo del credito ma anche la sua causa, in guisa che, ad esempio, un credito di natura alimentare andrà valutato in modo diverso rispetto ad un credito di altra natura).

I riparti parziali andranno eseguiti non già distribuendo le somme proporzionalmente, bensì rispettando l'ordine delle cause legittime di prelazione.

In occasione dei riparti parziali il professionista delegato dovrà:

1. chiedere una **nota riepilogativa di credito aggiornata**, al fine di conoscere l'esatto importo richiesto.
2. tenere ben in evidenza i **mandati eseguiti**, al fine di evitare duplicazioni di pagamenti.
3. tenere traccia dei **mandati incassati** e di quelli ancora giacenti, ed espungere dall'attivo disponibile le somme che siano già state oggetto di precedenti mandati, poiché non è raro che alcuni creditori non incassino le somme loro assegnate.
4. al fine di evitare che il 10% accantonato si riveli insufficiente al pagamento delle spese di procedura, avrà cura di quantificare (anche approssimativamente) alla data del riparto tutti i costi della procedura maturati ma non ancora sostenuti, vale a dire il compenso del custode, del delegato e dello stimatore, oltre alle spese vive da costoro eventualmente sostenute e non rimborsate.
5. Quantificare (anche approssimativamente) i costi futuri non ancora maturati (adempimenti pubblicitari, ulteriori compensi al custode ed al delegato per le attività che sono ancora da svolgersi, spese di liberazione dell'immobile, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati). Non è necessario conteggiare anche i costi sostenuti dai creditori, poiché gli stessi saranno immediatamente corrisposti in sede di riparto attingendo all'attivo distribuibile.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità e del contributo di cui all'art. 18 bis d.P.R. 115/2002, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, entro trenta giorni da OGGI su conto corrente da accendersi presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Termoli. Dispone che, in caso di mancato versamento fondo spese, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

ASSEGNA

termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine;

dispone inoltre che il professionista delegato, nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quinto tentativo di vendita relazioni al Giudice dell'esecuzione (UTILIZZANDO L'APPOSITO MODULO REPERIBILE IN CANCELLERIA) indicando

numero di tentativi di vendita già compiuti, il credito del creditore procedente (come da atto di precetto) e degli intervenuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della

procedura, il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione
Rinaldo d'Alonzo

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
2. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
3. all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
4. Per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
5. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
7. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
8. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
9. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

10. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
11. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta.
12. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare i recapiti telematici e telefonici che saranno indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di TRE MINUTI. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici.

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.