R.G.E.I.19/ 2023

TRIBUNALE DI SULMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sulmona

Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Pelliccia , visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita

dispone

La vendita del bene immobile pignorato dal creditore Dovalue spa mandataria di BCC NPLS 2020 srl

nei confronti di [redacted]

vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. Emiliano Marcantonio

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: come da perizia

****

- visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;

- visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, "*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche*";

- visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);

- visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

- ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato

alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;

- considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;

- considerato che la società Astalegale.net Spa (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web www.spazioaste.it;

- dato atto che questo Tribunale, con separato atto di Protocollo d'Intesa con il capo dell'ufficio, ha, tra le altre cose, autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet http://www.spazioaste.it, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;

- visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-quater;

A U T O R I Z Z A

la predetta società (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita telematica sotto indicata e sotto la supervisione dell'indicato Professionista Delegato;

A U T O R I Z Z A

il creditore procedente, i creditori intervenuti e il debitore esecutato della procedura in epigrafe a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche (cfr. art. 20, 1° c., D.M. n. 32/2015) mediante accesso al portale sopra indicato nel giorno e nell'ora fissati dal Professionista Delegato per l'apertura delle buste;

D I S P O N E

che la vendita giudiziaria dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura;

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Presutti Marco

e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di e 3.000,00 a carico del creditore procedente

assistito dall'avv. Francesco Piselli

DISPONE CHE IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, il professionista 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 espressamente 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 termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

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

Il professionista rimetterà, quindi, gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi: 1) che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; 2) 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, altresì, ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

****

Il delegato provvederà ad effettuare 5 esperimenti **ciascuno inteso senza incanto, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinchè disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).**

A tal fine provvederà a:

A)fissare un termine non superiore a 120 giorni della scadenza del termine per il versamento del fondo spese: 1) entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati; 2) nel quale dev'essere effettuata la presentazione delle offerte di acquisto cartacee per ciascuno dei beni pignorati;

B)fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;

C)stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, se soggetto ad imposta di registro, e nel 30 % se soggetto ad IVA, salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali; il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato su libretto o conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, vincolato all'ordine del G.E., con indicazione della procedura esecutiva, mentre, la cauzione e le

spese presumibili di trasferimento, su conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, con indicazione della procedura esecutiva, non vincolato all'ordine del G.E. da aprire presso uno degli istituti di credito indicati dal Presidente f. f. del Tribunale di Sulmona con provvedimento del 2 maggio 2006.

Inoltre, per permettere a questo G.E. di svolgere un costante monitoraggio dei libretti di deposito e dei c/c di pertinenza delle singole procedure e per consentire l'espletamento più tempestivo ed efficace della vigilanza del Giudice sulle movimentazioni dei conti, il delegato provvederà a comunicare alla cancelleria delle es. imm.ri le seguenti indicazioni

1) **n. di iscrizione a ruolo del procedimento;**

2) **istituto di credito presso il quale sono stati aperti i libretti di deposito o i c/c;**

3) **codice identificativo degli stessi;**

4) **aggiornamento giacenza a seguito di movimentazione dei conti.**

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da **mutuo fondiario**, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione delle spese di procedura da porsi in prededuzione e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

D)redigere un avviso di vendita da depositare nel fascicolo telematico (per il cui contenuto si rinvia all''*Avviso di Vendita Giudiziaria Senza Incanto Telematica Sincrona Mista* e del quale forma parte integrante l'allegato "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto*") ed effettuare (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) la pubblicità sulla rivista "Newspaper Aste" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti Internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale e pubblicazione sul sito del Tribunale di Sulmona www.tribunalesulmona.it; infine, a partire dal quarto tentativo, mediante pubblicazione su un solo quotidiano Il Messaggero edizione Abruzzo (e in tal caso anche sul sito www.legalmente.net) o, in alternativa, il Centro (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate o di riduzione delle forme di pubblicità sopra indicate previa espressa autorizzazione del G.E.). Sui siti Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. con annessa documentazione fotografica.

Viene, altresì, disposto l'espletamento della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, con allegazione anche dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e della documentazione fotografica. In considerazione del provvedimento emesso dal Presidente del Tribunale, datato 16.03.2018

(con il quale: 1) è stata segnalata la necessità che i futuri adempimenti pubblicitari di cui agli artt. 490 c.p.c., 161 quater d.a. c.p.c. e 173 bis d.a. c.p.c. –anche se relativi a procedure pendenti- siano delegati alla società Astalegale.net Spa o, solo però nelle ipotesi di conflitto di interessi di questa o di altre grave ragioni di convenienza, ad altri soggetti di cui sia stato previamente verificato il possesso dei requisiti e degli standard qualitativi indicati nello stesso provvedimento; 2) è stato disposto che "*l'ausiliario nominato per detti adempimenti sia abilitato dalla Cancelleria all'accesso al fascicolo processuale con i privilegi previsti per i commissionari*"), la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà eseguita dalla Astalegale.net s.p.a., cui appare utile affidare tale compito perché la stessa gestisce già gli ulteriori adempimenti pubblicitari.

Oltre alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la medesima società Astalegale.net spa provvederà al previo pagamento del contributo di pubblicazione (determinato nella misura di euro 100,00 per ogni lotto e per tentativo di vendita dall'art. 18-bis del DPR del 30 maggio 2002 n. 115).

A tal fine il delegato, contestualmente alla richiesta di pubblicazione e all'invio della documentazione, dovrà versare alla predetta società l'importo necessario, con congruo anticipo rispetto al termine entro il quale la pubblicità deve essere effettuata (45 giorni prima della vendita), utilizzando a tal fine il fondo spese inizialmente liquidato con la delega (o successivamente integrato dal creditore procedente o da altro creditore munito di titolo). Le coordinate bancarie per il predetto versamento sono: Cassa di Risparmio di Orvieto filiale di Perugia IBAN: IT27E0622003000000001000096 causale: numero di RGE e Tribunale di Sulmona.

E' necessario che il professionista invii alla società gestore delle vendite la relativa contabile insieme al modulo di richiesta pubblicità e indichi che la fattura per le spese di pubblicità PVP deve essere emessa al professionista delegato comunicando, quindi, i propri dati fiscali.

Per tale operazione si avvisa che verrà addebitato un costo di euro 5 ad operazione relativo alle commissioni bancarie e spese amministrative.

Ove il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello stato e non vi siano altri creditori intervenuti, il professionista delegato provvederà a trasmettere alla società incaricata la delibera del consiglio dell'ordine di ammissione al gratuito patrocinio.

<u>Ove, all'esito della scadenza del termine fissato con l'ordinanza di delega o con successiva disposizione del Giudice per la sua integrazione, il versamento del fondo spese non venga effettuato da parte del creditore procedente, il professionista 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 espressamente 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 termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.</u>

Il giorno precedente la vendita il professionista delegato provvederanno a scaricare dal portale il certificato di avvenuta pubblicazione, che dovrà essere allegato al verbale di vendita.

F)Aprire ed esaminare nel giorno indicato al precedente punto B), nel corso dell'udienza fissata, sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica; nel corso della predetta udienza, si procederà: - all'esame

delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza; - a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alle disposizioni di legge e a quanto disposto in questa ordinanza; - a procedere, nel caso di presentazione di unica offerta efficace, all'aggiudicazione all'unico offerente, purché il prezzo offerto risulti inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; - ad effettuare, nel caso di presentazione di più offerte efficaci, la gara telematica tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; - a provvedere, per gli incombenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015;

Il delegato terrà conto delle seguenti direttive:

1) **Saranno dichiarate inefficaci**: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto **A**); se sono inferiori **di oltre un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)** al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se non sono accompagnate da cauzione prestata con le modalità previste;

2) Viceversa, qualora sia presentata **una sola offerta** **pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega o, comunque, al prezzo base (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)**, la stessa sarà senz'altro accolta;

3) Qualora sia presentata **una sola offerta**, **inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (o comunque al prezzo base) in misura non superiore ad un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)**, la stessa sarà accolta, **salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.**;

4) **in caso di pluralità di offerte** si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante *ex*

art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cfr. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

G) Redigere il verbale relativo alle suddette operazioni da depositare nel fascicolo telematico;

H) **Predisporre il decreto di trasferimento** (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., **corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prove della pubblicità effettuata**) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E.., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 (n. 11) c.p.c.. Entro 45 giorni dalla ricezione della notifica del decreto di trasferimento i creditori sono tenuti a depositare le note riepilogative dei crediti (e le note spese liquidate dal G.E.).

L) Prelevare dalle somme depositate a titolo di cauzione e di fondo spese presumibili di trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (**spese a carico dell'acquirente**) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (**spese a carico della procedura esecutiva**), e degli onorari del delegato cosi come liquidati dal G.E., nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese (ed onorari) e quanto effettivamente pagato;

M) Entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto **I**), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del fascicolo relativo alla vendita con tutti gli adempimenti effettuati (registrazione, trascrizione, annotamenti,etc.);

N) Provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

O)Relazionare tempestivamente a questo Giudice laddove rilevi, in qualsiasi momento e stadio della procedura esecutiva, il mancato rispetto, da parte del Gestore della vendita telematica, dell'autorizzazione a lui concessa, il cui contenuto è sopra indicato;

P) Dispone altresì che il delegato, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, depositi senza indugio tutta la documentazione relativa agli adempimenti antecedenti la vendita (prova dell'avvenuta pubblicità, domande di partecipazione, offerte) e successivi alla vendita (registrazione del decreto, trascrizione e annotamenti, ricevute di pagamento effettuati dopo l'approvazione del riparto).

Q) Il delegato inoltre dovrà presentare a norma del novellato art. 16/bis, comma 9 -sexies, d.l. 179/12, le relazioni preliminari, periodiche e finali.

****

La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data **fissata per la vendita (ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)**, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c (come modificato **ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) per il caso in cui la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F)**.

Ove la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F) è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Alla luce della modifica dell'art. 589 per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015, 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.

****

Ciò evidenziato e ribadita la natura strettamente residuale della vendita con incanto, a seguito delle modifiche normative da ultimo intervenute con **d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015,** si ripete che, in mancanza di istanze di assegnazione, il delegato proceda a cinque tentativi di vendita complessivi **ciascuno inteso senza incanto, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinché disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015)**.

Con l'ulteriore precisazione che:

In caso di esito negativo procederà, per ogni successivo esperimento, alla **riduzione di un quarto**.

In caso di ulteriore esito negativo, trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione immobiliare, **specificando** in ogni caso:

- il numero dei lotti degli immobili oggetto del pignoramento;

- quante vendite sono state espletate per ciascun lotto non aggiudicato, al fine di valutare l'inidoneità dei beni ad essere trasformati in denaro;

- **il prezzo base d'asta originario e quello determinatosi in seguito ai ripetuti ribassi di un quarto, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché il valore presumibile di realizzo ed ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.**
- se la procedura è sospesa limitatamente a qualche lotto, le ragioni allegando copia del provvedimento che ha disposto la stessa sospensione, al fine di evitare che la procedura sia dichiarata estinta anche in questa parte.

Inoltre, autorizza sin da ora il delegato, in tutti i casi di esaurimento del fondo spese, a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore procedente, che dovrà provvedere in tempo utile per le operazioni di vendita.

Dispone che il delegato, al momento dell'aggiudicazione e dell'assegnazione dell'immobile, ne dia tempestivo avviso a questo Ufficio, con indicazione degli estremi del bene, ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma terzo c.p.c.

FISSA AL 3.7.2026 IL TERMINE FINALE PER L'ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DELEGATE. ENTRO DETTA DATA DOVRANNO COMPIERSI CINQUE (EVENTUALI) TENTATIVI DI VENDITA E DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.

SI RISERVA DI PROROGARE TALE TERMINE OVE IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PRIMA DELLA SCADENZA, DEPOSITI UN'ISTANZA MOTIVATA DI PROROGA; LA STESSA, COMUNQUE NON SARA' CONCESSA SE IL MANCATO RISPETTO DEL TERMINE DIPENDE DAL RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE NEL VERSARE IL FONDO SPESE (SI RIBADISCE CHE OGNI RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE DOVRA' IMMEDIATAMENTE ESSERE COMUNICATO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE).

Di seguito i riferimenti dell'assistenza di Astalegale.net: e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Sulmona, 4.7.2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Gop Luca Pelliccia

TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. ___/_____ promosso da _____

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il dott./avv./notaio _____, con studio in _____ (___), Via _____ n. __, tel. _____, fax _____, indirizzi e-mail _____ e _____ , delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott. _____, emessa in data __/__/____ nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno __/__/____ alle ore sotto indicate presso _____ in _____, Via _____ n. __ per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet

http://www.spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

LOTTO 1 – Udienza di vendita alle ore

Prezzo base: € ____.000 - Offerta minima € ____.000 - Rilancio minimo € __.000 in caso di gara;

LOTTO 2 – Udienza di vendita alle ore

Prezzo base: € ____.000 - Offerta minima € ____.000 - Rilancio minimo € __.000 in caso di gara;

I lotti formanti il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, possono identificarsi come segue:

LOTTO 1: per il diritto di proprietà per la quota di _____/_____

[**riportare la descrizione del lotto]** ... … …

(ad esempio: compendio immobiliare in _____ (_), Via _____ n. _, composto da:

A - Villa di categoria A/__, classe __, di _____ vani (circa _____ mq oltre a balcone e portici), disposta su tre piani, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni al piano terra, tre camere, un bagno e un balcone al piano 1°, una taverna e locali accessori, al piano seminterrato. Identificazione catastale: foglio ___ mappale ___, categoria A/__, classe __, composto da vani ____, posto al piano S1/T/1, - rendita: € _____. Coerenze villa: da Nord in senso orario: mapp. C.T. ____, strada comunale, mapp. C.T. ___, mapp. C.T. ___. La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € _____

B – Terreno di circa ____ mq. in parte a prato e in parte piantumato. Identificazione catastale: Foglio __, part. __, semin. Arbor., Classe 1, are __, r.a. € ___ e r.d. € __. Foglio __, part. __, semin. Arbor., Classe 1, are __, r.a. € ___ e r.d. € _____.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € _____)

Regolarità urbanistico-edilizia: riportare i dati del caso

(ad esempio: a pag. __ della perizia sono indicate difformità interne rispetto a quanto assentito con la Licenza Edilizia _____, regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante permesso a costruire in sanatoria)

Regolarità catastale: riportare i dati del caso

(ad esempio: a pag. __ della perizia sono indicate difformità regolarizzabili (con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario) mediante Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dell'edificio abitativo, oltre all' aggiornamento dell'intestazione del nominativo al catasto terreni. La destinazione urbanistica del terreno, risultante dal C.D.U. rilasciato dal Comune di _____ in data __/__/___, è la seguente: _____ … _____)

<u>Stato di possesso</u>: riportare i dati del caso

(ad esempio: il compendio immobiliare risulta occupato da locatario, con contratto di locazione del __/__/_____ (registrato a _____ il __/__/____) per la durata di 4+4 anni al canone annuo di € _____; è stata inviata la disdetta a mezzo raccomandata AR del __/__/____ da parte del Professionista Delegato)

<u>Particolarità:</u> riportare eventuali aspetti ritenuti significativi per i soggetti interessati

LOTTO 2: per il diritto di proprietà per la quota di _____/_____

[**riportare la descrizione del lotto]** ... … …

<u>Rinvio all'elaborato peritale:</u> I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

<u>Richiesta di sopralluogo:</u> ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp)

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. Il sottoscritto Professionista Delegato è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex* art. 591-*bis* c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

Allegato: Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto.

_____, __/__/____ Il Professionista Delegato

(sottoscrizione)

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp);

2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure

- **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente

l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta;

- dell’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

L’offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l’offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s’incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente).

NOTA: Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente). L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 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;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- l’entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A5 - ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d’identità dell’offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** - **o vaglia postale equivalente** - intestato a “Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. ……..” (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato “num. ruolo”/”anno ruolo”, rilevabile dall’avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all’acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell’art. 587 c.p.c.

- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente.

- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca _____ con IBAN_____ intestato a "Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. ……..." (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione - Lotto …"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, 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 a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. 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.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente o libretto della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese nella misura quantificata forfettariamente in ordinanza di vendita. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di € 1.395,68), oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

_____, __/__/____ Il Professionista Delegato

(sottoscrizione)