



TRIBUNALE DI PROSINONE

PROCEDURA N. 60/2023 R.G.E.

Alludenza del 10-07-2024 innanzi al Giudice dell'Ispezione d'area Simona Di Nicola sono

comparsi l'Avv. NINA TERESA in sostituzione Avv. C. CICCONI per PROCEDURA N. 60/2023 il

quale insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati

Sono altresì presenti: Avv. GIOVANNI LECARRELLI - CUSTODE DELEGATO

Avv. PAOLO DISTEFANO C.T.U.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del

prezzo;

Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 c.p.c., mediante delega del

compimento delle operazioni al medesimo professionista nominato custode, come da precedente ordinanza;

Visto l'art. 569 co. 4 c.p.c., come modificato dall'art. 4, co. 1, del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, conv. in L. 30

giugno 2016, n. 119, ritenuto che sussistano i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità

eleumatiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asta) e nel rispetto

della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26

febbraio 2015, n. 32,

Visti gli artt. 569 e 591 c.p.c.;

DELEGA P.H. GIOVANNI LECARRELLI

Il professionista \_\_\_\_\_ allo svolgimento delle operazioni di

vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.

ASSEGNA

al professionista nominato termine di:

12 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo

durante il quale il professionista dovrà tenere tre esperimenti di vendita seguendo le disposizioni oltre indicate;

9 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo

durante il quale il professionista dovrà tenere due esperimenti di vendita seguendo le disposizioni oltre

indicate;

6 mesi dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo

durante il quale il professionista dovrà tenere un unico esperimento di vendita seguendo le disposizioni oltre

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società:

Asie Giudiziarie Italiana S.p.A., che vi provvederà a mezzo del portale di propria titolarità

Il gestore nominato - non appena riceve la comunicazione del presente provvedimento - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avvenuta ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015".

#### DETERMINA

In favore del professionista delegato, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, un acconto di euro 1.000,00 quale anticipo sui compensi di delega e custodia che pone a carico del creditore precedente (o di altro creditore che intende assumersene l'onere); un acconto di euro 1.100,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori euro 300,00 per ogni successivo lotto quale fondo spese relativo agli adempimenti pubblicitari ed alle spese del gestore della vendita telematica, nonché di euro 300,00 per ogni lotto posto in vendita (somma determinata su numero tre esperimenti di vendita) quale ulteriore contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### DISPONE che

a) l'importo per le spese di pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche avvenga entro e non oltre il termine di settanta giorni prima del primo esperimento di vendita, con l'avveramento che l'omesso versamento comporterà l'estinzione anticipata della procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c.;

b) l'importo per le spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari sui siti internet, per il gestore della vendita telematica e per l'acconto sui compensi di custodia e delega entro trenta giorni dalla pubblicazione della presente ordinanza; l'omesso versamento di tali importi sarà valutato ai sensi dell'art. 630 c.p.c. per l'eventuale estinzione anticipata per carenza di interesse.

Laddove il professionista delegato non riceva il fondo nel termine suddetto (30 gg dalla pubblicazione della presente ordinanza), il medesimo ausiliario del giudice invierà immediatamente e senza ritardo - a mezzo P.N.C. - sollecito di pagamento al creditore precedente ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente e di eseguire il pagamento entro il termine di giorni trenta (30) dalla scadenza del termine precedente.

#### DISPONE che in caso di mancato versamento nel termine stabilito il professionista delegato provvederà a

rinviare senza indugio il fascicolo al G.I. per gli opportuni provvedimenti.

#### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/debitore/1 esecutato/1 del diritto reale oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipotecaria o della certificazione sostitutiva nominale depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c.; e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pagorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985;
3. a formare subito dopo il conferimento dell'incarico, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dello stesso, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo P.C.T. e pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari, in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP entro il termine di 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto;
4. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale, come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;
5. a dare tempestivo avviso del mancato pagamento delle spese per gli adempimenti pubblicitari ai fini del

- procedimenti di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c.
6. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte d'acquisto la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti, effettuandola tramite il portale del gestore della vendita telematica;
7. all'esame delle offerte telematiche pervenute e della completezza della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
8. a dichiarare l'inefficiacia o l'annullabilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
9. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
10. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, 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'esplicito di vendita per cui è presentata;
11. a redigere telematicamente il verbale di vendita depositandone copia nel fascicolo telematico dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relay sito) ed agli adempimenti pubblicitari, e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche;
12. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, ritenendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato pendenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
13. a provvedere sulla destinazione delle cauzioni, con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito per: a) il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IRAN indicato nell'offerta; b) per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, contro che il professionista delegato provvederà ad accreditare – previa autorizzazione del Funzionario della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – presso la Banca Popolare del Frusinate – Tribunale del Palazzo di Giustizia in via Fedele Calvosa, nel termine di giorni tre dalla aggiudicazione e di cui dovrà indicare l'IRAN al gestore; c) per il deposito immediato della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, se già esistente, indicandone l'IRAN al gestore;
14. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
15. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
16. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
17. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile); la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile a norma dell'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;
- Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- a) indice della documentazione allegata;
- b) relazione che evidenzia eventuali problemi e criticità riscontrate (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: diritto di prelazione della continuità delle trattazioni del titolo di provenienza nel ventennio del diritto al debitore, mancanza di regolarità ex art. 498/599 c.p.c., mancanza di nuova valutazione aggiornata o di quietanza in originale ex art. 41 T.L.B., non considerazione in diritto ipotecario al debitore, diritto pignorato e diritto trascritto, mancanza della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato, esistenza di altri pignoramenti);
- c) verbale di aggiudicazione (ed eventuali precedenti verbali redatti);
- d) report di gara;
- e) verbali di rinvio alla vendita "de quo".

- f) ordinanza di vendita contenente la descrizione dei beni;
- g) documentazione ipotecaria;
- h) prova dell'avvenuta pubblicazione;
- i) istanze di partecipazione all'asta e relativi offerte;
- j) eventuali avvisi ex artt. 599 e 498 C.P.C.;
- k) nota di deposito valido pregio di aggiudicazione ovvero quietanza in originale ex art. 41 T.L.B.;
- l) prova ricevimento pagamento 1,5% per spese;
- m) usura e ipoteche catastali aggiornata (se il bene ha subito modifiche catastali anche una usura storica);
- n) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 l. n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- o) fatturazione di prestazione erogata;
- p) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 451/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- q) attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- r) 16. Istanza per le procedure esecutive introdotte successivamente al 28/2/2023 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 01/03/2023 in poi, il nuovo art. 585, 4° comma c.p.c. prevede che, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione cartacea nella mansuovola della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni fatte o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni previste nell'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;
- s) dichiarazione del custode di avvenuta liberazione dell'immobile ovvero di chiusura di esone alla liberazione da parte dell'aggiudicatario, salvo che l'immobile sia ancora occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare, nel qual caso, l'ordine di liberazione sarà emesso all'atto del decreto di trasferimento, con oneri e spese a carico della procedura e con attuazione senza le forme degli artt. 605 e segg. c.p.c.;
18. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche fornendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione del gravame che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle procedure attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;
19. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
20. ai sensi dell'art. 164 disp. art. c.p.c., ad ogni altro inconveniente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
21. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incarico alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo la deliberazione sulle offerte telematiche e l'eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c., tramite il portale del gestore della vendita telematica, determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quarto ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incanto;
22. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni sotto impartite);
23. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della stessa delega;



€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	15.000,00	per il lotto n. 1

che il compendio pignorat, come in calce descritto, sia venduto senza incarico a cura del professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), presso la sala aste all'asta all'interno del Tribunale di Frosinone, piano secondo, nella stanza adiacente alla Cancelleria delle Escruzioni Immobiliari, oppure in alternativa presso lo studio del professionista incaricato ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, in numero ~~3~~ lotti al prezzo base di:

**DISPONE**

modalità telematiche, utilizzando obbligatoriamente il modello informativo (XSD) elaborato dal Ministero. L'ufficio finale delle attività svolte. Tutti i rapporti negoziali devono essere depositati esclusivamente con il professionista incaricato del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto di conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione decorrenza dal primo rapporto entro dieci giorni, rapporti negoziali periodici con cadenza semestrale decorrenza dal primo rapporto entro dieci giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto negoziale di cui si deposita, e a depositare, 221, come modificato dal D.L. 3/03/2016, n. 59, convertito dalla L. 30/06/2016, n. 119, a depositare entro 30 giorni, art. 17/12/2021, n. 29, art. 16 bis, co. 9 sexies, D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito dalla L. 17/12/2021, n. 221, art. 512 c.p.c.

28. Una volta ricevuta la comunicazione del deposito del progetto di distribuzione così come ratificata ovvero modificata in via definitiva dal C.T., l'asta termina a sé, ai sensi dell'art. 596 co. 2 c.p.c., entro trenta giorni dalla comunicazione del progetto di distribuzione. In via telematica, il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato a norma dell'articolo 591 bis o il giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di cui all'articolo 596, quarto comma, ordina il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni. Se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questa ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'articolo 512 c.p.c.

25. a preparare l'invito della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli art. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui all'art. 571) e/o all'atto di incanto e le spese documentarie. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il 10% del totale del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei crediti che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura con una relazione accompagnatoria al C.T. che abbia riguardo ai criteri seguiti per la predisposizione del progetto di distribuzione, alla precisazione dei crediti da parte dei creditori e ad eventuali istanze formulate dai medesimi e le soluzioni seguite per rispondere o disattendere; e ciò anche nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito ovvero l'abbiano depositata in ritardo; in tal caso il professionista delegato prenderà in considerazione le sole somme di cui al presente e/o all'atto di incanto e le spese documentarie.

26. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua carica delegata; 27. Provveda qualora non si proceda a norma dell'articolo 510 co. 1 c.p.c. ed entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei crediti che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura con una relazione accompagnatoria al C.T. che abbia riguardo ai criteri seguiti per la predisposizione del progetto di distribuzione, alla precisazione dei crediti da parte dei creditori e ad eventuali istanze formulate dai medesimi e le soluzioni seguite per rispondere o disattendere; e ciò anche nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito ovvero l'abbiano depositata in ritardo; in tal caso il professionista delegato prenderà in considerazione le sole somme di cui al presente e/o all'atto di incanto e le spese documentarie.

24. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base già ribassato o in favore di 1/4 e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo la data di apertura delle offerte telematiche e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e ss. c.p.c., tramite il portale del gestore della vendita telematica, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/4 rispetto all'ultimo praticato;

A pena d'irreversibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati, di cui alla lettera a), b) e c).

partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Sua volta dovrà tempestivamente inoltrare il tutto al gestore, il gestore della vendita è tenuto a permettere la documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta nei confronti del delegato che a accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa la presentazione dell'offerta, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di comunicazione ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per Nel casi di mancato funzionamento del sistema informatico del dominio giusta non programmati o non all'indirizzo pec del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrare al gestore.

presentazione dell'offerta, la stessa potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata (Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Nel casi programmati di mancato funzionamento del sistema informatico del dominio giusta comunicati al parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [ufficiapubblicavendite@giustizia.it](mailto:ufficiapubblicavendite@giustizia.it).

Le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, nascentendole Il file caricato in formato zip, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro l'ente "pubblico" sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in da un procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.; redigendole o dal legale rappresentante della società offerente); b) a mezzo di avvocato munito di procura speciale notai); c) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica: a) dall'offerente (o da uno degli offerenti

## 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

completato dai dati mancanti - dovrà avere il seguente contenuto.

L'avviso di vendita - redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale, l'iscrizione e

#### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

del prezzo base come sopra determinato e sarà indicato nel verbale delle operazioni di vendita.

al secondo ed al terzo esperimento di vendita sarà determinata dal professionista in misura non inferiore al 5% sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto di ¼; l'offerta in aumento minima in relazione lotto per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento ridotto di ¼; il prezzo base da operazioni di vendita per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato al presente verbale).

(I verbali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e **dovrà impartire:**
- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite P.H.C. per la vendita telematica) dall'amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite P.H.C. per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
  - L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.
  - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite P.H.C. per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
  - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che conferisce i poteri;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) l'indicazione del referente della procedura;
  - f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
  - h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (cinnunc non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permette l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata adddebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**
- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e dichiarazione dello stato civile del soggetto offerente, nonché copia del codice fiscale del coniuge in caso di comunione dei beni nel caso in cui l'acquisto sia compiuto in regime di comunione legale; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
  - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata adddebitata la somma oggetto del bonifico;
  - c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale,

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

a) In caso di offerta unica;

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

disposto in questa ordinanza

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto parte di alcune:

eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali compratori non esecutati.

referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle senza incarico possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2013, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

#### 5. USAMBI DILE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita telematica, su In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a allegata alla P1/C con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà "Pagamento pagato/A" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici [venza riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al gestore della vendita vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito mediante disposizione da conto corrente.](http://portal.telematici.it/all'incirco dell'area pubblica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, telematica, secondo la tempistica precedente, l'offerta sarà considerata inammissibile.</p>
</div>
<div data-bbox=)

Si precisa che al fine del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente rifiuto dell'acquisto.

telematica, il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita. Tale importo sarà trattenuto in caso di offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita 1. l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

h) dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007):

personale;

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

f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del procura speciale rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizza un c) copia del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica



Quotora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (continteso: nel limiti di un quarto), si opera come segue:

i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

Quotora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata,

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuare, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte data inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati inviati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Quotora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la migliore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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

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



In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

## 6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC della documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

## 7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e gli intervenuti, anche se non muniti di titolo esecutivo ma il cui credito sia stato riconosciuto ex art. 499 c.p.c., 10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita potranno presentare istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo.

In tal caso, a pena di inammissibilità l'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. deve essere fatta a mezzo di avvocato munito di procura, depositata nel termine di legge che precede, con le seguenti precisazioni:

a. la somma offerta in pagamento non può essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esplicitamento di vendita per cui è presentata l'istanza di assegnazione (art. 589, 1° co., c.p.c.);

b. se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza tra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire oltre le spese (art. 589, 2° co., c.p.c.);

c. se sul ricavato dell'espropriazione concorrono creditori di grado anteriore a quello dell'istante, quest'ultimo dovrà depositare una somma pari all'ammontare complessivo di tali crediti, fino alla concorrenza della somma indicata dal C.E. che, in ogni caso, non potrà essere maggiore rispetto al prezzo di assegnazione (prezzo base);

d. ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base), con eventuale residuo a vantaggio del debitore;

e. nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccezione rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);

f. in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal C.E. con provvedimento successivo all'assegnazione, oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e voluttazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevale quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutti, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevale quella che precede il termine di pagamento minore.

Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

## 8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trascritto l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## 9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporre nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale offerta all'esito dei rilanci (cioè nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di conseguenza, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'interessato e dell'IBAN del conto corrente da convocare, il professionista delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistono giuridici motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo materialmente, il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione secondo le seguenti alternative modalità:

a) **In Cancelleria:** l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUCIONI IMMOBILIARI, per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento e trascrizione nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione (15% del prezzo di aggiudicazione); in caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e restituiranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

b) **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il cui IBAN verrà comunicato a richiesta dell'aggiudicatario allo stesso dal professionista delegato e avrà la seguente descrizione:

**MARCE IMMOBILIARE saldo prezzo lotto n. 1.**

2) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1903, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuatario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di centoventi (120) dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, anche mediante bonifico bancario all'IBAN che il professionista delegato avrà cura di comunicargli, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate al punto sub lett. a); entro i 10 giorni successivi al pagamento all'Istituto mutuatario, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto mutuatario (ossia una dichiarazione con cui la banca attesta di aver ricevuto dall'aggiudicatario un determinato importo ex art. 41 T.U.B. a titolo di saldo prezzo di un determinato lotto posto in vendita in una determinata procedura); in caso di mancato deposito dell'originale della quietanza non sarà firmato il decreto di trasferimento; l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo secondo tali modalità solo ove la banca mutuatrice gli comunicherà tempestivamente l'entità della somma da versare e gli rilasci (contenzialmente al versamento) quietanza del pagamento (in caso contrario l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo in Cancelleria secondo le modalità indicate al punto sub lett. a) e non sarà dichiarato decaduto);

3) le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. e saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli l'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. dovrà depositare al professionista delegato apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F.23), entro il termine fissato per il deposito delle precisazioni dei crediti o, al più tardi, entro la data fissata per la discussione del progetto di distribuzione; in difetto tali spese non potranno essere rimborsate; ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario / assegnatario ex art. 588 c.p.c. il 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per

• per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'iscrizione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco il sito internet sopra

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato che, in particolare sotto il profilo operativo, procederà come segue:

#### Modalità operative di richiesta dei servizi

immobili pignorati  
in vendita. Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque società Asite Giudiziarie In linea S.p.A. inviando una email all'indirizzo virtuale@asitegiudiziarie.it al fine di A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

4. ove sia previsto nella presente ordinanza, realizzazione a cura di Asite Giudiziarie In linea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.asitegiudiziarie.it](http://www.asitegiudiziarie.it), al fine di presentare il per partecipare alla vendita;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Ketic Asite Kcal Estate" fornito da Asite Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazioni dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni

2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.asitegiudiziarie.it](http://www.asitegiudiziarie.it) e delle offerte di acquisto.

1. Inscrittura a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

Per ogni singolo esponente di vendita sia data pubblica notizia con le forme di seguito indicate:

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

21 novembre 2007, n. 231.

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

4) ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentarsi in Cancelleria, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione, apposta istanza redatta in conformità al modulo che gli verrà consegnato dopo l'aggiudicazione dal professionista delegato; il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario alla ricezione del versamento del prezzo, alla predisposizione del decreto di trasferimento ed all'esplicitamento delle attività indicate dall'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato direttamente dal giudice; nel giorno fissato dal Giudice a seguito della presentazione della predetta istanza gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni connettuali di versamento del prezzo al notaio, sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento predisposto dal notaio e stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado; è onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, la disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice, non saranno concessi rinvii; 5) ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornita al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo

che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiuudiziarie.it](http://www.astegiuudiziarie.it) e [www.tribunale-frosinone-giustizia.it](http://www.tribunale-frosinone-giustizia.it)); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.L. n. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visite ipotecarie e catastali.

### RENDE NOTE

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e commerciale. Le fatture relative agli oneri pubblicitari saranno inviate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese versato dal creditore precedente. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute non saranno lavorate da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. e da Astalegalnet S.p.A. La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti.

- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- - ad Aste Giudiziarie In linea S.p.A., tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" (disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiuudiziarie.it](http://www.astegiuudiziarie.it), opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
- - ad Astalegalnet S.p.A., tramite l'apposito modulo di richiesta online raggiungibile all'indirizzo <https://www.astalegalnet.it/Tags/Moduli>, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.
- Il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentano dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.



rilevato che il creditore che da impulso alla procedura risulta ammesso al patto di non pagare, si riserva di disporre, con separato provvedimento, la liquidazione delle somme dovute per le spese relative agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. - diversi dalla pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche - e per le spese del gestore della vendita telematica, previa istanza a cura del delegato contenente la fattura proforma, quanto per quella relativa alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia abbiano a sostenersi mediante

professionista delegato la seguente documentazione

- dispone che entro la prima vendita fissata il procedimento/intervento produca e consegna al secondo le istanze ivi contenute;
- emette contestate ordine di liberazione ad eseguirsi a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione istanza di assegnazione anticipatamente al terzo o, comunque, all'ultimo esperimento di vendita;
- ulteriore perseguibilità della procedura e, peraltro, li invita a valutare l'opportunità di formulare tempestiva sindacate tre vendite o comunque dei tentativi di vendita fissati nella presente ordinanza, sarà valutata la avvisa sin d'ora tutti i creditori (precedente e intervenuti) che, in caso infruttuoso esperimento delle distribuzioni;
- professionista delegato fino a quindici giorni prima per il deposito del rendiconto relativo all'avvenuta audienza del 21/11/2026 ore 11.30 per la verifica delle attività compiute, con termine al autentico notaile) entro il
- intervenuti non fondati su titolo esecutivo, con onere a debitori del presente verbale (c, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto
- l'audienza del \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_ per il riconoscimento ex art. 499 comma 5 e 6 c.p.c. degli della notifica ai

**FISSA**

- Come da ordinanza di vendita emessa il \_\_\_\_\_
- come da foglio allegato al presente verbale;

**DESCRIZIONE DEL BENE**

valutata - previa debita e tempestiva segnalazione del custode - ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione;

membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico saranno adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e del nucleo familiare - unici soggetti autorizzati ad occupare l'immobile - così come quando l'immobile non sia eventuali comportamenti ostativi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il conato tra i vari interessati occupante l'immobile - e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso suo riscontro; previa concertazione del giorno e dell'ora dell'accesso in loco con il debitore - ove eventualmente vendita e sulla pubblicità; il custode provvederà nel termine di giorni tre dalla ricezione della comunicazione al giudiziario/professionista delegato alle vendite, il quale è onerato della relativa pubblicazione sugli avvisi di richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di posta elettronica o posta elettronica certificata all'indirizzo del custode (fevvi) e dalle h. 9 alle h. 13 il sabato. Il custode è tenuto a dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore. Ogni termini di efficacia. Le visite potranno avvenire dalle h. 9 alle h. 19 nei giorni dai lunedì al venerdì (esclusi i c.p.c.) la richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a consentire la visita di potenziali acquirenti (sempre e solo per le procedure alle quali si applica il nuovo art. 560 c. il nuovo art. 560, 4° e 5° comma c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.; b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo offerte d'acquisto;

sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro 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 a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore,

**AVVERTE**



anticipazione a carico dell'Iranio, visto il disposto dell'art. 131 comma 4 lett. d) del d.P.R. 115/02 (da leggersi alla luce della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 131 comma 3 d.P.R. 115/02 di cui alla sent. 05.06.2019 n. 217 della Corte Costituzionale); le spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche siano prenotate a debito secondo quanto stabilito dall'art. 18-bis d.P.R. 115/02;

rilevato che in procedura vi sono altri creditori oltre al creditore pignorante muniti di titolo esecutivo e che il creditore pignorante risulta ammesso al pignoramento a spese dello Stato, dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione, tanto per la parte relativa agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. - diversi dalla pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche - quanto per quella relativa alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia siano poste a carico del creditore intervenuto in solido, che avrà/avranno diritto di ripetere come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. all'esito del deposito del saldo prezzo in seno al progetto di distribuzione;

dispone che le somme relative alle spese per gli adempimenti pubblicitari di cui all'odierna liquidazione nella presente ordinanza di vendita siano poste a carico del creditore precedente previa detrazione degli importi per le medesime causali (adempimenti pubblicitari) oggetto di liquidazione con il provvedimento di nomina del custode giudiziario;

dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione a titolo di spese per adempimenti pubblicitari e acconto sui compensi di delega siano poste a carico della procedura, autorizzando il delegato al relativo prelievo dal conto della procedura stessa, in quanto insistono somme c, per la sola parte eccedente le disponibilità di procedura, che siano poste a carico del creditore precedente;

atteso che nella presente ordinanza di vendita è previsto un numero di vendite inferiore a tre, si determina che l'importo a corrispondersi quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche sia di euro 100,00 per ogni lotto per ogni tentativo di vendita che si è provveduto a fissare nella presente ordinanza, fermi i restanti importi per come liquidati;

in relazione al lotto n. \_\_\_\_\_, attesa la natura e il valore di stima pari ad euro 300.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 310,00 per ogni singolo lotto di cui sopra posto in vendita, che pone a carico del creditore precedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

in relazione al lotto n. \_\_\_\_\_, attesa la natura e il valore di stima compreso tra euro 300.000,01 ed euro 500.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 500,00 per ogni singolo lotto di cui sopra posto in vendita, che pone a carico del creditore precedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

in relazione al lotto n. \_\_\_\_\_, attesa la natura e il valore di stima superiore ad euro 500.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 700,00 che pone a carico del creditore precedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Giudice dell'esecuzione  
Dr. ssa Simona Di Nicola

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serrone (FR) - via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra)**

Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Serrone (FR) e precisamente in via dei Deltaplani (già via Monte Scalambra). Risulta avere destinazione residenziale ed è composto da tre piani fuori terra e, vista la morfologia del territorio, di n. 2 piani interrati o seminterrati, e inoltre dotato di corte esclusiva completamente recinata, all'interno della quale è presente anche un campo da tennis in condizioni estremamente compromesse, di fatto inutilizzabile. La recinzione, realizzata con rete metallica e pali in ferro, presenta tratti in condizioni pessime con presenza di tratti completamente caduti a terra. Sulla corte del fabbricato, al piano terra, risulta essere presente anche un forno a legna con relativa struttura. L'abitazione è così suddivisa e composta. Al piano terra: ampia sala da pranzo, piccola cucina e bagno; al piano primo: ampio soggiorno, camera da letto e bagno; al piano secondo: n. 3 camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio; al piano primo interrato: cantina e locale di deposito con presenza di autoclave; al piano secondo interrato, ovvero al piano strada, un locale garage con accesso carrabile, delimitato da serranda in metallo, direttamente dalla strada. Al fabbricato si giunge percorrendo un percorso composto da vialetto e scalinata, con pavimentazione in pietra e accesso pedonale dalla strada, delimitato da un cancelletto in metallo, identificato al catasto fabbricati - Fg. 5, Part. 635, Zc. 1, Categoria A7 (1/1). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: lottizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/10/1962, delibera della Giunta Provinciale di Frosinone n. 2233 del 09/10/1963 e D.M. Agricoltura e Foreste del 24/02/1968.

**Prezzo base d'asta: € 168.819,00**

