



TRIBUNALE DI VASTO

N. 13/2015

**IL GIUDICE
DELEGATO**

- esaminati gli atti ed in particolare, la richiesta del curatore e la relazione dell'esperto;
- ritenuto di poter porre alla base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto stimatore, sia quanto all'individuazione del compendio, sia quanto alla stima del relativo valore di mercato;
- vista l'ordinanza di vendita del 30.09.2021
- viste le aste deserte per i lotti n. 1,2,3,4,9 e 16
- vista per il lotto n. 16 l'ordinanza della Corte di Cassazione del 30.10.2023;
- visto l'art. 559 c.p.c.;
- visto l'art. 591-bis c.p.c.;
- visto l'art – 173 - quinquies disp. att. c.p.c che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la presentazione della cauzione con sistemi telematici;
- visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- visto il 40 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. n.320del 26/02/2015;
- ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web 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 in epigrafe la vendita con modalità sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e di 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;

ORDINA

procedersi per la procedura fallimentare n.13/2015 alla vendita dei lotti indicati nell’istanza del curatore del **04.12.2023** con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista di cui all’art. 22 D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere in ordine alle eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591bis c.p.c., **il Professionista nella persona del curatore fallimentare dott. Maurizio Pessolano**, la quale procederà, entro il termine di mesi ventiquattro dalla comunicazione della presente ordinanza, alle operazioni di vendita, sulla base della documentazione acquisita dal perito stimatore ovvero di certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

DISPONE

che la vendita giudiziaria dei diritti reali immobiliari in questione sia posta in essere nella forma senza incanto (artt.

570-575 c.p.c.) con modalità 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 comparando personalmente innanzi al referente della procedura; e altresì verificata la disponibilità della procedura, per le spese necessarie per la vendita, sul conto corrente presso Istituto bancario convenzionato di eseguire le operazioni di vendita mediante addebito su conto corrente della procedura;

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Il Professionista Delegato estrae copia del fascicolo verificandone periodicamente la completezza e controlla la continuità delle trascrizioni in relazione a tutti i beni da porsi in vendita; ove ravvisi criticità informa immediatamente il Giudice.
- 2) FISSA il giorno con indicazione dell'orario per la presentazione delle offerte, individuandolo tra i 30 ed i 120 giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento; fissa, inoltre, il quarto giorno successivo alla scadenza del predetto termine quale giorno in cui provvederà all'esame delle offerte presentate, con indicazione di un orario che deve essere lo stesso per tutte le vendite stabilite per quel giorno, che devono essere almeno due, onde garantire la segretezza circa il numero delle offerte presentate per ogni singola procedura;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 4) le offerte dovranno essere presentate alternativamente:
 - a) mediante il Modulo Web Ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale;
 - b) con modalità cartacea per ciascuno dei lotti venduti; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo

Professionista o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte deve essere apposto sulla busta);

5) l'offerta telematica dovrà essere accompagnata, come meglio si dirà in seguito, dal versamento della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare che il Professionista Delegato e le cui coordinate dovranno essere riportate chiaramente sull'avviso di vendita; l'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intesta alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto. Il Professionista stabilisce che la relativa ricevuta di versamento debba essere inserita nella busta che deve essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito;

6) l'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniugi; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; d) il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (TERMINE SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI MA NON PROROGABILE), con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca). All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del

documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale certificato camerale); l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

7) Nel caso di offerta telematica la cauzione che, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto (SULL'AVVISO DOVRANNO ESSERE CHIARAMENTE INDICATE TUTTE LE COORDINATE BANCARIE NECESSARIE AD ESEGUIRE IL BONIFICO);

8) ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa:

9) l'offerta è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

10) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

11) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

12) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

13) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

14) nella vendita senza incanto non verranno prese in

considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

il Professionista avvisa che:

tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sottofascicoli; procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

15) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

16) in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

17) la vendita dei lotti venduti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operanti dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo

e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato; Gli **oneri fiscali** (Iva,

registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare. **La vendita è soggetta ad Iva così optando il cedente**, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento. Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge". In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura della procedura;

E) entro le ore 17:00 del quarto giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto: qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;

F) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, in caso di offerta cartacea, presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura fallimentare, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) indichi la classe energetica dell'immobile oggetto della procedura, ove sia rilevabile dalla relazione di stima: in caso contrario indichi espressamente che è onere dell'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento fornire l'attestato di prestazione energetica.

DISPOSIZIONI ULTERIORI

- 18) nel caso non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, tenuto conto che non vi siano elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c. in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio del fallimento, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; il professionista delegato provvederà, previa fissazione di un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente, ad assegnare un termine, non inferiore a trenta giorni e non superiore a sessanta, entro il quale potranno essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza delineata dovrà ripetersi per la durata della delega ed in numero minimo tre tentativi di vendita senza incanto all'esito dei quali rimetterà ogni decisione al G.D.;
- 19) il Professionista provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, C.P.C.;
- 20) in ogni caso, il Professionista provvede a ricevere ed autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 21) il Professionista riceve l'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c. concedendo termine per il deposito di eventuale conguaglio ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e trasmettendo al Giudice l'istanza medesima e lo schema di provvedimento affinché adotti il relativo atto;

- 22) in ogni caso, il Professionista provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art.508 c.p.c.;
- 23) il Professionista cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente conto corrente bancario già acceso, relativo alla procedura, ovvero sul conto corrente in caso di offerta con modalità telematica;
- 24) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, co, 2, c.p.c. il Professionista predispose il decreto di trasferimento e lo trasmette senza indugio al G.D., anche in formato editabile (.rtf) allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, l'Attestato di Prestazione Energetica, ove occorrente e l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di voler beneficiare di agevolazioni fiscali;
- 25) unitamente al decreto, il professionista dovrà redigere un sottofascicolo contenente:
- avviso di vendita redatto del professionista delegato;
 - copia dell'avviso riportante l'avvenuta notifica al debitore ed ai creditori;
 - documentazione attestante l'avvenuta pubblicità della vendita;
 - pubblicazione sul sito web di seguito indicato;
 - copia del verbale dell'esperimento di vendita;
 - copia del verbale per versamento saldo prezzo;
- 26) il Professionista provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle PP.AA. negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.D. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - per esborsi e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario, si evidenzia che il solo professionista delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autentica e quelle esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
- 27) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, 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, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

28) In nessun caso il Professionista sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa disposizione in tal senso del Giudice;

29) il Professionista può rinviare la vendita entro il termine massimo di 120 giorni (termine di irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto) solo laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 164 bis disp.att. c.p. c. (consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano versato cauzione), dandone prontamente comunicazione al GD;

IL GIUDICE

30) dispone che il Professionista Delegato provveda alla formazione di un apposito sottofascicolo recante in copertina l'indicazione "Sottofascicolo relativo a delega ex art. 591 bis c.p.c.", il numero della procedura fallimentare e quello del professionista delegato nel quale saranno inseriti copia della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva e della relazione depositata dall'esperto stimatore, l'avviso notificato ai creditori iscritti e/o comproprietari nonché il presente provvedimento;

PUBBLICITÀ LEGALE

31) a cura del Professionista l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione peritale, con annessi allegati, saranno inseriti almeno trenta giorni prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte sul sito internet www.asteimmobili.it o www.astegiudiziarie.it inoltre, provvederà alla pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche"; **precisa**

32) che il Professionista Delegato dovrà proseguire con le operazioni di vendita fino a quando il prezzo di vendita non raggiunga il 25% del prezzo originario. Nel caso in cui vengano depositate eventuali offerte inferiori al 25 % rispetto al prezzo originario il Professionista sospenderà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.D. per l'eventuale aggiudicazione ovvero per eventuali altri provvedimenti necessari.

Si evidenziano di seguito le modalità di partecipazione alla vendita telematica che il Professionista avrà cura di indicare nel redigendo

avviso di vendita:

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE

COME PARTECIPARE

Per partecipare alle aste telematiche i soggetti interessati devono redigere l'offerta mediante il Modulo Web Ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvpdgsiagiustiziacerit.it](mailto:offertapvpdgsiagiustiziacerit)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata; nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare l'offerta, con modalità telematica, all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione "Partecipa"- "Crea nuova busta" (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), e dovrà far pervenire nella detta busta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente della procedura le cui coordinate verranno indicate dal Professionista delegato nell'avviso di vendita;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la p. iva, il n. di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante.

Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene;
10. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
11. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine

fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

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

571 c.p.c.. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono

state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente. Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI.

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

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

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

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il

professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

MANDA

alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Vasto 18 gennaio 2024

Il Giudice delegato
(dott.ssa Anna Rosa Capuozzo)