



TRIBUNALE di CAMPOBASSO

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. ruolo 59/ 2019 anno R.G.Es.

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Simona Di Rauso

letti gli atti e vista la documentazione prodotta;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

visti gli artt. 568 e 569 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si possa procedere all'incanto, poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

tenuto conto che a far data dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

visto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici, che partecipano in via telematica, e gli offerenti su supporto analogico, che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, poiché in questo primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

La vendita senza incanto degli immobili pignorati, identificati in modo preciso nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima dell'esperto:

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la loro vendita con delega a I professionista *ex art. 591 bis* c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c.:

dott.ssa Lorenza Brienza con studio in Campobasso via Folchi 1 che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti **in modalità sincrona mista**.

DISPONE

- che la **Cancelleria provveda immediatamente**, a mezzo posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico atto di accettazione. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179^{ter} c.p.c.;
- che, in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provveda entro i successivi sette giorni dall'accettazione, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società la Società Astalegale.net s.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale

ASSEGNA

termine massimo di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità del gestore della vendita telematica nonché dei costi da sostenere per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita) da corrisondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, entro e non oltre trenta giorni dall'invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) all'uopo rivolto dal professionista delegato subito dopo la nomina e, comunque, non oltre quindici giorni da essa. Detto invito deve contenere anche l'avvertimento di seguito indicato, relativo alle conseguenze derivanti dal mancato versamento del fondo spese da parte dei creditori.

Il fondo spese dovrà essere versato mediante assegno circolare con la seguente intestazione: "Tribunale di Campobasso, Proc. Esec. R.G.E. n. _____ . Fondo spese").

Dispone che, in caso di mancato versamento del fondo spese, il delegato rimetta gli atti al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improcedibilità della procedura.

autorizza

sin da ora il professionista delegato a richiedere - ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute - l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima dell'ulteriore importo di euro 1.500,00.

Nel caso in cui il fondo spese (anche a seguito della integrazione sopra menzionata) si esaurisca, il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

A tal fine dispone che, solo in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente entro il termine previsto, il delegato invii a tutti gli altri creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improcedibilità della procedura.

AVVISA

in particolare che, a norma dell'art. 631-bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare prioritariamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione ipocatastale (per ciascun immobile pignorato, estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), degli atti prodotti e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione. A tal fine si dispone che il professionista delegato verificherà se dai certificati delle trascrizioni relative ai singoli immobili pignorati risulti coperto, per ciascun immobile, un periodo di almeno venti anni tra la data della trascrizione del pignoramento e la data della più antica delle trascrizioni a favore del debitore esecutato o di uno dei suoi danti causa.

In particolare, assunto l'incarico, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni pignorati (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento (in virtù di atti opponibili ai creditori), o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione.

In particolare, il professionista provvederà:

- a) in caso di ipoteche iscritte anteriormente al pignoramento, a verificare se siano in atti le notifiche ex art. 498 c.p.c.; in caso negativo, solleciti il creditore procedente ad effettuare le eventuali notifiche ai creditori iscritti non avvertiti dell'espropriazione;
- b) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare che il bene sia stato pignorato per l'intera quota in comunione legale; che l'atto di pignoramento sia stato notificato anche al coniuge non esecutato; che la trascrizione del pignoramento si stia effettuata relativamente all'intera quota in comunione legale e a carico di entrambi i coniugi; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi e che vi siano gli avvisi ai creditori iscritti del coniuge non esecutato;

- c) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso sia la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ad affermare che il bene è stato acquistato in regime di comunione o di separazione;
- d) a verificare se vi siano altri pignoramenti, anche successivi, non riuniti a quello per cui vi è delega, e lo stadio degli stessi (se pendenti o estinti), in modo da sollecitare al GE gli opportuni provvedimenti di riunione;
- e) a controllare l'identificazione catastale del bene, così da relazionare al GE sulla necessità di rettificare il pignoramento, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali apportati dall'esperto nominato per la stima, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza dello stesso all'esecutato;

Il professionista, al fine di adempiere a tali verifiche preliminari ed una volta compiute, **deve depositare nel fascicolo telematico entro 45 giorni (termine che deve essere assolutamente rispettato, a pena di revoca dall'incarico) dalla comunicazione del provvedimento una relazione**, da redigersi sulla base del modello in uso presso l'Ufficio di questo G.E. (**"RELAZIONE DEL DELEGATO SUI CONTROLLI PRELIMINARI RISPETTO ALL'AVVISO DI VENDITA"** con note allegate in apposito file, entrambi reperibili al link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_11JcRuwXEXm3gwWrgI (https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_11JcRuwXEXm3gwWrgI) o in cancelleria in formato telematico) e **con allegazione del relativo file in formato Rich Text Format (*.rtf)**.

Il giudice, solo dopo l'esame della relazione (in cui il delegato avrà, dunque, segnalato le incompletezze ed evidenziato analiticamente le certificazioni mancanti), **darà il nulla osta** al delegato per il prosieguo delle operazioni di vendita o, in alternativa, se possibile, assegnerà al creditore un termine per integrare la documentazione ex art. 567, III comma.

Prima di tale provvedimento di nulla osta, il delegato non potrà continuare le operazioni di vendita né predisporre l'avviso di vendita del bene.

Sin dal conferimento della delega, inoltre, il professionista delegato è autorizzato a contattare direttamente il CTU al fine di ottenere tutti i chiarimenti necessari all'individuazione dei beni staggiati, del loro valore attuale e della regolarità urbanistica degli stessi.

Successivamente al provvedimento del giudice di nulla osta alle operazioni di vendita, il delegato continuerà le operazioni di delega della vendita provvedendo:

-a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;

- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico ed agli articoli 17 e 40 della Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a verificare se è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio e ove detto attestato non risulti agli atti della procedura, indichi nell'avviso di vendita che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto. Il delegato tenuto conto delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. e dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso i beni posti in vendita - **dovrà**

riferire a questo Giudice circa eventuali modificazioni da apportare al prezzo base così come determinato dall'esperto;

- a redigere, entro sessanta giorni, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, dando contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto al prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015, conv. in l. n. 132 del 2015 nonché **alla notifica dell'avviso di vendita alle parti** (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali **creditori iscritti non intervenuti**, all'eventuale **coniuge comproprietario non debitore**, se trattasi di bene oggetto di comunione legale, ed al **debitore originario** qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.. Al riguardo, si precisa che il delegato avrà cura di formare l'avviso di vendita e curare la successiva pubblicità in modo che sia omessa ("omissis") l'indicazione delle generalità del debitore esecutato.

L'avviso di vendita deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- c) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- d) precisazione del numero di lotti;
- e) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- f) modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- g) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- h) specificazione che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicato che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù

attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

- evidenziato che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- c) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.it, www.ivgmolise.it

Il professionista segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento l'esistenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione. Evidenzi le eventuali formalità (ad esempio eventuali trascrizioni di domande giudiziali) esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art.13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art.14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, 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 del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (a pena d'inefficacia dell'offerta ex art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015);
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico (recante quale causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; tale conto corrente, per evidenti ragioni di segretezza e di tutela della privacy dei partecipanti alla vendita, resterà oscurato – con conseguente preclusione di effettuare qualsivoglia operazione su di esso - sino alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, quando i bonifici accreditati a titolo di cauzione diventeranno "visibili" al professionista delegato; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

A tali fini si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad aprire presso la BPPM s.p.a., filiale di Campobasso, un conto corrente intestato alla procedura esecutiva vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione;

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori (insieme al saldo prezzo) sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperto di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sul libretto di deposito intestato alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 110 giorni dalla data anzidetta ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, secondo le modalità stabilite al punto successivo;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), non è necessario dopo l'aggiudicazione depositare istanza al giudice ma occorre rivolgersi direttamente al professionista delegato, il quale verificherà la esistenza delle condizioni legittimanti la istanza, provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata

sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato,

l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il professionista delegato sarà comunque tenuto ad acquisire tale documento; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica (cfr., quanto alle modalità di presentazione dell'offerta analogica, il paragrafo successivo) e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita e il nome del professionista delegato, oltre ad un nome o una sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – cancelleria esecuzioni immobiliari" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

4) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, 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 del coniuge; 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 può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

6) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione

del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

8) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

10) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia

proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto);

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Qualora non siano state presentate offerte efficaci (si rammenta che è efficace l'offerta inferiore di non più di un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza) e la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato - salvo che non ricorrano le condizioni per fissare una vendita con incanto, quando, cioè, si ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 (ovvero al prezzo valore dell'ultimo tentativo di vendita) -provvederà a disporre una nuova vendita ex articolo 569, a nuove condizioni, operando la riduzione del prezzo valore fino a un quarto del precedente.

Nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, il delegato provvederà a fissare immediatamente un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

Il professionista delegato provvederà, inoltre:

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente 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;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno sul libretto intestato alla procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista** mediante:

- 1) pubblicazione almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata *“portale delle vendite pubbliche”* ai sensi dell'art. 490, primo comma, e dell'art. 631 bis c.p.c. A questo proposito, deve essere rilevato che, ai sensi del primo comma dell'art. 490, l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata *“portale delle vendite pubbliche”*, e che l'art. 631 bis c.p.c.

dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura. Occorre, inoltre, evidenziare che, ai sensi dell'art. 490, primo comma, in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, **lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice**, è altresì inserita in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Ora, tenendo conto che, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, appare efficiente affidare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale e sui siti internet allo stesso soggetto, appare efficiente affidare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale e sui siti internet allo stesso soggetto, che viene identificato nella società Astalegale.net s.p.a.

Ai fini della esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato provvederà con congruo anticipo a versare gli importi necessari al pagamento del contributo di pubblicazione di cui all'art. 18 *bis* d.P.R. 115/2002, oltre eventuali commissioni, e ad eseguire gli ulteriori adempimenti pubblicitari.

Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà alla Astalegale.net s.p.a. copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Aste legale il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal Portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP, e ad inviarla al professionista delegato che provvederà ad allegarla al verbale delle operazioni di vendita.

2) inserzione, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto, sui principali portali privati immobiliari mediante il servizio "Rete Aste Real Estate", ossia Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay. alista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay." e sul periodico "Newspaper Aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica sincrona mista)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;

3) nei soli casi di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o artigianali, almeno 25 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, **a mezzo di pubblici manifesti** (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); la richiesta di pubblicità mediante manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato, al quale compete la verifica della

sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;
4) pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.it, www.ivgmolise.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al giudice dell'esecuzione e notificato al debitore esecutato ed alle parti.

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

La società ASTALEGALE si impegna ad effettuare l'attività di coordinamento della pubblicità delle vendite giudiziarie su internet, sui portali privati immobiliari e sulla rivista free press in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori e intestazione della fatturazione unica quietanzata al creditore precedente.

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

Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo

- quanto disposto dalla norma);
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
 - a predisporre **la bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, non oltre trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previo aggiornamento delle visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive gravanti sull'immobile), da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo.

La bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, dovrà essere redatta secondo i modelli in uso presso l'Ufficio dello scrivente magistrato e reperibili in Cancelleria in formato telematico e al seguente link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_11JcRuwXEXm3gwWrgI, già sopra menzionato.

Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 cpc, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita) e la relativa nota di accompagnamento secondo i modelli in uso presso l'ufficio, il professionista delegato alleggi anche: file contenente la bozza di tale decreto in formato rtf, avviso di vendita notificato, pubblicità su PVP, portali privati e su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza del decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza del decreto dovranno essere allegati:

- ove richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001 presente nel fascicolo processuale o, se è decorso un anno dal suo rilascio, un nuovo certificato aggiornato;

- l'attestazione di prestazione energetica, solo ove necessaria per comprovate esigenze. A tal proposito si dispone che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita l'indice di prestazione energetica dell'immobile, ove dagli atti della procedura risulti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica; ove detto attestato non risulti agli atti della procedura, indichi nell'avviso di vendita che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento; una volta acquisito il predetto certificato, faccia sottoscrivere all'aggiudicatario una dichiarazione in questi dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria in ordine alla certificazione energetica; dia atto, nella bozza di decreto di trasferimento, di avere fornito all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica. Ove necessario eventuali chiarimenti sul modus operandi in merito alla certificazione energetica potranno essere acquisiti presso l'IVG di Campobasso.

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a

norma del d.p.r. 445/2000;

-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.

Il professionista delegato provvederà poi:

- 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 richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami.
Al riguardo, si precisa che le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e 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;
- ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), 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 della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente di cui l'offerente ha indicato, nella propria domanda di partecipazione alla vendita, il codice IBAN o, comunque, sul conto corrente dal quale la cauzione è stata inviata(senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sui libretti corrispondenti intestati alla procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita (a prezzo progressivamente

ribassato fino al limite della metà ai sensi dell'art. 591, 2° co., primo periodo, c.p.c.), per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura, ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.. A tal fine, al momento della restituzione degli atti al G.E., il professionista delegato dovrà inoltrare una relazione contenente tutte le seguenti informazioni (e secondo l'ordine di seguito indicato):

- a. descrizione del Lotto;
- b. breve cronistoria dei tentativi di vendita espletati (a cura del professionista delegato). In particolare, devono essere indicati per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita ed il prezzo base;
- c. stato di occupazione del Lotto, indicando il numero di accessi eseguiti e la cronistoria dell'attività di liberazione eventualmente espletata (anche avvalendosi delle informazioni fornite, a tal fine, dal custode giudiziario il quale trasmetterà al delegato su sua richiesta, una breve relazione contenente le informazioni richieste, in modo che egli possa riferire al giudice su detto aspetto);
- d. considerazioni finali sulle probabili ragioni che, sino ad ora, hanno impedito la liquidazione dei beni posti in vendita. Sotto quest'ultimo profilo, si avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):
 - stima originaria eccessiva da parte dell'esperto
 - immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
 - fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica; necessità di interventi di ristrutturazione; immobile sottoposto ad ordine di demolizione; ecc.), specificando, altresì, se sussistano o meno probabilità di collocazione sul mercato immobiliare del bene, tenuto conto di eventuali contatti avutisi nel corso degli esperimenti di vendita già effettuati;
 - opportunità di diversa formulazione dei lotti;
- e. indicazione del presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà, infine:

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- ad avvisare immediatamente il custode dell'aggiudicazione, affinché costui, **quando l'immobile sia libero ovvero occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura**, richieda la emissione dell'ordine di liberazione con istanza urgente al GE, coordinandosi col delegato, affinché prima della pronuncia del decreto di trasferimento il GE possa emettere l'ordine;
- alla formazione entro il termine di trenta giorni, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito, di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, ed in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

Al tale scopo, il professionista delegato (utilizzando il modello "LETTERA DI INVIO DELLA NOTA DI PRECISAZIONE DEL CREDITO" reperibile al link sopra menzionato) e provvederà ad invitare per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive

dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietim* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute, distinguendovi quote/capitale da quote/interessi, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (*ex art. 2855, comma 2, c.c.*) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Il professionista delegato consegnerà a ciascun creditore un modulo per consentirgli di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi. Il modulo sarà restituito con la sottoscrizione personale del creditore e dell'avvocato.

Tra le spese prevedibili il professionista delegato includerà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, ivi incluso, naturalmente, lo stesso professionista delegato, secondo le direttive stabilite nella circolare del Tribunale di Campobasso sui compensi ai delegati del 18.04.2016 (a firma del dott. Michele Russo), nonché gli oneri di cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie.

Il professionista delegato provvederà anche a quantificare il saldo spettante all'esperto stimatore previsto dall'art. 161 disp. att. c.p.c. in sede di redazione del piano di riparto, previo invito al ctu al deposito di parcella a saldo (*ex art. 161 disp.att., facendo applicazione dei criteri fissati con l'ordinanza circolare del giudice dell'esecuzione in data 16/10/2015 e 5/4/2017*).

In prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, il professionista delegato richiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e maturandi sino alla data dell'udienza stessa e delle spese dovute dalla procedura in forza della convenzione in essere.

Il professionista delegato redigerà, quindi, il progetto di distribuzione e lo invierà, almeno quindici giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile e in ogni caso non oltre cinque giorni prima dell'udienza. Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme che risultino non dovute in base al progetto di distribuzione predisposto, il professionista delegato formerà anche l'ordine di restituzione di tali somme non dovute nei confronti del creditore.

-al deposito, almeno cinque giorni prima dell'udienza, nel fascicolo telematico del progetto di distribuzione affinché possa essere consultato dai creditori e dai debitori;

-a presenziare all'udienza di discussione del progetto di distribuzione.

Unitamente alla redazione del progetto di distribuzione il delegato depositerà in formato Rich Text Format (*.rtf), la relativa relazione di accompagnamento reperibile in cancelleria in formato telematico nonchè consultabile e scaricabile online al link sopra menzionato:

Il delegato provvederà, infine:

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) che 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.it, www.ivgmolise.it ;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, 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 offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

NOMINA CUSTODE

L'IVG di Campobasso

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti, con :

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) notificare il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato, anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.
- 3) effettuare entro quindici giorni dalla nomina un primo accesso presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento relazionando in ordine allo stato di manutenzione e di occupazione dell'immobile, formulando osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia e segnalando eventuali necessità di urgente manutenzione;
- 4) qualora l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante; ove l'immobile sia **occupato dal debitore e dai suoi familiari**, il custode dovrà: 1) precisare al debitore che nel caso specie, la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata al debitore ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti *ex lege* in capo al debitore; 2) comunicare al debitore ed ai suoi familiari, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita; 3) documentare l'avvenuto accesso con precisi rilievi fotografici, da cui si possa evincere lo stato di conservazione dell'immobile alla data del primo accesso; 4) procedere successivamente ad un accesso con cadenza semestrale e documentare se la situazione di fatto in cui versa l'immobile sia nelle more, mutata, rimettendo gli atti al GE esclusivamente nelle ipotesi in cui vi siano stati mutamenti rispetto all'accesso precedente che facciano **propendere per una violazione dell'obbligo di conservazione e su di lui gravanti ex lege**;
- 5) verificare in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicando la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; nella medesima ipotesi, sussistendone le condizioni previste dalla legge, provvederà ad intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice ;
- 6) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate quale indennità per occupazione illegittima;
- 7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite in virtù dell'espletamento del presente incarico sul libretto di deposito intestato alla procedura;
- 8) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- 9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile. Il custode preciserà, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i

quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

11) al momento dell'accesso rendere edotto l'occupante della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e dovrà consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva;

In particolare a seguito della novella legislativa n.12/2019,ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode dovrà: 1) precisare al debitore che nel caso specie, la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata al debitore ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti ex lege in capo al debitore; 2) comunicare al debitore ed ai suoi familiari, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

In particolare nel caso di immobile occupato debitore e della sua famiglia, il custode comunicherà agli occupanti che in caso di mancato adempimento alle obbligazioni previste ex lege a loro carico, il custode procederà immediatamente a relazionare al giudice, ed il giudice, previa fissazione di udienza, potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che, in ogni caso, il giorno della pronuncia del decreto di trasferimento il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene; in caso di immobile occupato da terzi avviserà che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; con la precisazione che quando l'immobile sia libero ovvero occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura l'ordine di liberazione deve essere emanato al più tardi al momento dell'aggiudicazione; in tale caso il custode dovrà segnalare la circostanza richiedendo la emissione dell'ordine di liberazione al momento della aggiudicazione con istanza urgente al GE, coordinandosi col delegato, affinché prima della pronuncia del decreto di trasferimento il GE possa emettere l'ordine;

12) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

13) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

14) nell'ipotesi in cui si provvederà alla vendita degli immobili pignorati, adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica).

Il custode, contattato dagli interessati, provvederà a fornire le informazioni in ordine alla visita dell'immobile e a fornire la assistenza necessaria.

Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

A tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13.00 e tra le 16,00 e le 19,30.

Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto.

Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della

vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale;

15) salvo che non vi siano segnalazioni importanti, rendere il conto della gestione almeno una volta ogni sei mesi, indicando in un prospetto, in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia, b) i canoni percepiti e gli esborsi sostenuti e c) sinteticamente, le attività compiute, le istanze proposte ed i provvedimenti ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la copia dei documenti giustificativi delle spese sostenute e del libretto di deposito eventualmente aperto.

A tal fine, il custode provvederà a inviare copia del rendiconto ai creditori ed al debitore, invitandoli a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi 15 giorni, con l'avvertimento che, in mancanza, esso si intenderà approvato; provvederà, altresì, a depositare successivamente nel fascicolo telematico il rendiconto con i relativi documenti giustificativi, fornendo prova delle comunicazioni alle parti e dando menzione delle eventuali osservazioni di queste ultime e delle proprie repliche”.

16) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

AUTORIZZA SIN D'ORA

il custode all'apertura di un libretto di deposito per il versamento delle eventuali somme che saranno percepite nel corso dell'amministrazione e della gestione dei beni;

DISPONE

- che la presente ordinanza sia comunicata, a cura della cancelleria a mezzo posta elettronica certificata, al professionista delegato, al custode (ove non coincidente con il professionista delegato), alle parti non presenti;
- che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della sua comunicazione, ai creditori iscritti non intervenuti.

AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. C.p.c.

Campobasso, 18.2.2021

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Simona Di Rauso