



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzioni immobiliari

Il giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 35 /2006 R.G. Es. Imm.;

letta l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., che la diversa modalità di vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite disposte devono 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 e per il sollecito svolgimento della procedura,

che nel caso, in riferimento alla vendita con modalità telematiche in esame non sono emerse, né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

Ritenuto di delegare ad un notaio ovvero ad un avvocato iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. le operazioni di vendita, riservando per contro all'IVG Marche – nell'ottica della valorizzazione delle specifiche professionalità – la custodia dell'immobile ai sensi dell'art. 559 c.p.c.;

premessi che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli;
- la vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compreso, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

visti gli artt. 591 bis e 559, 560, 569, 570 e 576 c.p.c.,

ORDINA

La vendita del compendio immobiliare pignorato nella consistenza indicata nella CTU del giudizio di divisione num. 506/20, i cui elaborati e progetto divisionale sono stati acquisiti agli atti della presente procedura e sono da ritenersi qui integralmente richiamati e ai quali si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione dei beni pignorati attribuiti per l'intero ai debitori eseguiti all'esito del citato giudizio;

visto l'art. 586 c.p.c.,

DETERMINA

Il valore dei lotti così come segue:

	Prezzo Base	Offerta minima
Lotto 1 Appartamento al piano rialzato con locale scantinato al piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Spinetoli (AP) e distinto al NCEU di detto comune al foglio 8; particella 76; subalterno 1; piano S1-PT; - Locale ripostiglio al piano secondo sottotetto sito nel Comune di Spinetoli (AP) e distinto al NCEU di detto comune al foglio 8; particella 76; subalterno 6 (sub generato di frazionamento del sub 2);	€ 152.500,00	€ 114.375,00

ORDINA

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

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice dell'esecuzione il Notaio Dott.ssa Donatella Calvelli che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona presso il proprio studio situato nel circondario del Tribunale e/o presso la sede dell'associazione notarile per le esecuzioni immobiliari e mobiliari, Piazza Serafino Orlini, 1, o aula all'interno del palazzo di giustizia di Ascoli Piceno.

In relazione all'incarico di cui alla presente delega il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, senza necessità di apposito mandato per ogni singola operazione. Su detto conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

Il professionista provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- 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, ove non risulti già acquisito ad opera dell'esperto stimatore, 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. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

Il professionista sopra indicato, oltre alle attività indicate nell'art. 591 bis c.p.c. è delegato:

1. a fornire informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul

- del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- j) indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto), che dovrà essere versata, secondo le modalità indicate nell'allegato A, mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – Nome professionista _____ n. _____ R.G.E.", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta ovvero mediante bonifico bancario per coloro che intendono formulare offerte telematiche;
- k) indicazione del termine di novanta giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra o bonifico bancario ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- l) dell'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze

Nel predetto avviso dovrà essere inoltre:

- 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 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 (ad esclusione di quelle non cancellabili), che saranno cancellate a cura e spese della procedura
- b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario
- c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

4. ad effettuare la pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. mediante:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1 comma e 631 bis c.p.c. dell'avviso di vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale;
- b) pubblicazione dello stesso avviso unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la prima vendita con l'ausilio della Astalegale.net s.p.a., in base agli accordi vigenti tra la stessa e l'intestato Tribunale sui siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it;
- c) pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie;



- bene (ove una tale attività sia ancora da compiere) ed a comunicare 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, il tutto secondo le modalità indicate nelle allegate condizioni di vendita.
13. a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, presso istituto bancario a scelta del delegato tra quelli in convenzione con il tribunale di Ascoli Piceno, previa comunicazione al giudice delle ragioni della scelta; con la precisazione che il delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto;
 14. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 15. a provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento; a tal fine il delegato è onerato di comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo complessivo degli oneri accessori dovuti a titolo di pagamento degli oneri tributari, dei compensi spettanti a norma del d.m. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con la precisazione che questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura, secondo quanto stabilito nelle condizioni di vendita (allegato A alla presente ordinanza);
 16. a procedere alla predisposizione del progetto di distribuzione che dovrà trasmettere al giudice; a tal fine il professionista estrarrà presso la cancelleria copia del pignoramento e dei fascicoli di parte (contenenti il titolo esecutivo); richiederà a tutti i creditori l'invio, entro un termine comunque non inferiore a venti giorni, delle note di precisazione dei crediti con i documenti integrativi necessari (in particolare, in caso di mutui, i relativi piani di ammortamento con indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati) e le note delle spese processuali sostenute; scaduto il termine per la precisazione, verificata la regolarità e la congruità della suddetta documentazione, redigerà, detratte dalla somma netta ricavata

alla procedura per le prime incombenze, entro e non oltre 15 giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale)

- l'ulteriore importo di € 1.000,00, oltre accessori come per legge a titolo di acconto su compenso (relativamente al quale sarà emessa fattura) entro e non oltre 15 giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa

DISPONE

che il Professionista Delegato, provveda:

- 1) a comunicare immediatamente al procuratore del creditore procedente o autorizzato le coordinate bancarie alle quali effettuare i dovuti versamenti;
 - 2) in caso di asta deserta a comunicare immediatamente via pec al procuratore del creditore l'esito del tentativo di vendita con espresso invito al predetto creditore a provvedere entro e non oltre 8 giorni dalla ricezione della pec al pagamento del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche
 - 3) in caso di mancato versamento del fondo spese, dell'acconto su compenso e/o del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti, specificando anche se intende rinunciare alla delega. A tale proposito,
- AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, dell'acconto su compenso e del contributo per la pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.;

DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, inoltri il verbale telematico o comunque riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno due tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio della eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad Euro 15.000,00;

- d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro i mesi di gennaio e luglio di ogni anno) fornisca il quadro statistico o depositi una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

il termine massimo di otto mesi dal versamento del fondo spese per lo svolgimento delle operazioni delegate, alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

Il giudice si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo d'ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto;

NOMINA

Gestore della vendita telematica la società Notartel S.p.A. (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it ed espressamente autorizzandola alla gestione della vendita telematica sotto indicata, nel rispetto delle prescrizioni riportate alla seguente voce "Contenuto dell'autorizzazione alla vendita telematica" e sotto la supervisione del sotto indicato Professionista Delegato

CONTENUTO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica qui autorizzato provvederà:

- 1) ad accertarsi che gli offerenti abbiano preso visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nel proprio portale, nonché che abbiano correttamente svolto le operazioni di registrazione e acquisizione delle credenziali o dei codici di accesso;
- 2) a coordinarsi con il Professionista Delegato affinché l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la perizia e l'ulteriore documentazione che quest'ultimo ritenesse necessario pubblicare per la più ampia informativa all'utenza, vengano tempestivamente inseriti nel portale internet sopra indicato, ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni, così da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 30 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine;
- 3) al rispetto delle disposizioni di legge concernenti le vendite telematiche immobiliari e delle disposizioni del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, con particolare riferimento agli obblighi di cui agli artt. 7, 9, 10, 16, 17, 19, 20, 23 e 24 dello stesso provvedimento;

- atteggiamento non collaborativo (ad es. ostacoli le visite all'immobile, non paghi le spese condominiali, non assicuri una corretta conservazione del bene), il custode informa senza indugio il giudice, il professionista delegato per la vendita ed i creditori trasmettendo, al primo, la bozza del provvedimento di liberazione immediata dell'immobile;
- f) a depositare in cancelleria, a richiesta del giudice e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita sintetica relazione gestionale con indicazione delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto di deposito o conto corrente bancario intestato alla custodia della procedura esecutiva con vincolo di indisponibilità salvo ordine del giudice, aperto presso la filiale di un istituto di credito individuato a sua scelta;
 - g) ad organizzare, secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra loro: pertanto, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode o anche da un suo ausiliario, a orari differenziati; il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie; per le stesse ragioni il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione fornire i loro nomi;
 - h) h) per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visionare gli immobili dovranno farne richiesta al custode ai recapiti che saranno da questo prontamente comunicati al professionista delegato e al gestore della pubblicità; il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richiesta di visita che gli perverranno attraverso le modalità comunicate e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenute oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, con le disponibilità e le necessità organizzative dello stesso;
 - i) il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti i chiarimenti in ordine alla peculiarità delle vendite giudiziarie (ipoteche e pignoramenti saranno cancellati con il decreto di trasferimento a spese dell'acquirente; con tale decreto sarà ordinata la liberazione immediata dell'immobile; ecc.) e all'eventuale contratto di locazione in essere mettendo a disposizione degli interessati copia integrale della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
 - j) coordinando la propria attività con il suindicato professionista delegato per la vendita, il

creditore che ha chiesto la vendita o ad altro creditore autorizzato.

Ascoli Piceno, 07/04/2022

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

AVVISO

Il debitore, ove non l'abbia già fatto, è invitato ad effettuare presso la Cancelleria del giudice la dichiarazione di residenza o di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale ed è avvertito che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette sanno effettuate presso la suddetta Cancelleria ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c..

Si comunichi.
Ascoli Piceno, 07/04/2022

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Simona D'Ottavi

ALLEGATO A

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Condizioni generali della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati 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 urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);*
- b) 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, pesi e vincoli. 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);*
- c) la vendita forzata 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, (ad eccezione di quelle non cancellabili); l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione e l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere detto importo entro e non oltre il termine fissato dal professionista. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

e) 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;

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro il termine fissato dal delegato per la vendita nell'avviso di vendita: 1) in via telematica all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore stesso ovvero 2) in via cartacea presso lo studio del delegato o altro luogo da lui indicato nell'avviso di vendita

Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche e cartacee avverrà il giorno fissato e presso il luogo prescelto dal delegato e da questi indicato nell'avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerente valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.



Durata della gara

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite e-mail); tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dei portali dei gestori.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto.

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 è 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.

- 1) *le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo, nella data e nell'orario che saranno indicati 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; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;*
- 3) *l'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;*
- 4) *l'offerta dovrà contenere:*
 - a) *indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con indicazione della denominazione (numero e ruolo generale della procedura) dell'esecuzione immobiliare;*
 - b) *il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (o partita IVA se trattasi di società), 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifichi i poteri,*
 - c) *in allegato fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante della società, se per questa viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato al precedente punto;*
 - d) *l'indicazione dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno - Nome professionista – n. _____ R.G.E. o R.F., ed inserito nella busta chiusa contenente l'offerta*
- 5) *i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: l'omessa, insufficiente o erronea indicazione dei dati catastali è motivo di esclusione dell'offerta;*
- 6) *l'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e degli allegati di tali atti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione*

atti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze..

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 sito del soggetto prescelto per la vendita. 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.

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.

Versamento della cauzione nel caso di presentazione di offerta telematica

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto del gestore le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, nonché se priva della dichiarazione di piena conoscenza e accettazione dei termini e condizioni di vendita, della relazione di stima e dei suoi allegati, nonché della d di Dell'offerta inefficace il delegato alle operazioni di vendita dichiara l'esclusione.

Aggiudicazione



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 bonifico sul conto della 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.

Precisazioni

1) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

2) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni novanta dalla



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Vista l'istanza depositata in data 04.07.2023 dal professionista delegato, che ha evidenziato come, nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, nominato Gestore della vendita telematica la società Notartel S.p.A., "si è riscontrato che il portale ivi indicato "www.astetelematiche.it" è relativo ad altro Gestore della vendita e precisamente ad Aste Giudiziarie InLinea S.p.A."; ritenuta l'indicazione del portale di vendita determinata da errore da mero refuso grafico; rilevato che detta ordinanza risulta ad oggi parzialmente ineseguite, con conseguente possibilità per questo giudice di modificare e comunque correggere la stessa ai sensi dell'art. 487 c.p.c. con la corretta indicazione del portale riferibile alla società nominata gestore della vendita;

P.Q.M.

A parziale modifica e correzione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 07.04.2022

Dispone

- che a pag. 12 della predetta ordinanza laddove è scritto "portale www.astetelematiche.it" si intenda "**portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it**"

Che il presente provvedimento sia allegato e formi parte integrante dell'ordinanza de qua

Si comunichi

Ascoli Piceno, 06/07/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

