

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

---

**Liquidazione ex art.14 ter legge n.3/2012 e segg.**

**████████████████████ - R.G.n.9/2022**

---

**Giudice: Dott.ssa Sophie Battaglia**

**Liquidatore: Dott.ssa Maria Firrito**

---

### **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

#### **INDICE**

1. PREMESSA.....
2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE.....
3. MODALITA' DI VENDITA EX ART.14 NOVIES C.2.....
4. PROSPETTO RIASSUNTIVO DEBITI.....

e

## 1.PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Maria Firrito, nata a Ragusa il 06/11/1973, C.F: FRR MRA 73S46 H163 Z, con studio a Ragusa, in via Francesca Morvillo n-1/A, iscritta all'Ordine dei Dottori commercialisti di Ragusa al n.409/A, con decreto del 14/07/2022 a firma del Giudice Sophie Battaglia, è stata nominata liquidatore nella procedura di n.9/2022 R.G.

In data 28/01/2023 è stato approvato lo stato passivo e ne è stata data comunicazione ai creditori.

Per ciò che concerne l'attivo invece, in data 22/12/2023 è stato redatto l'inventario dell'unico cespite che costituisce l'attivo patrimoniale da liquidare.

## 2. L'INVENTARIO DEI BENI DA LIQUIDARE

L'unico bene da liquidare, riguarda un immobile sito a Ragusa in Via Mons. Nobile n.24. Si tratta di un fabbricato adibito a civile abitazione, di tre piani oltre il piano terra, categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani.

La sottoscritta, ha già espresso nella relazione particolareggiata, le proprie valutazioni in merito all'attendibilità e completezza della documentazione prodotta. Ha altresì affermato che l'elenco analitico dei beni risulta completo e consente l'immediato riscontro della natura degli elementi che compongono il patrimonio del Sig. Cultrera. Non vi sono motivi palesi, oggettivi e conosciuti alla data attuale, che possano far ritenere che le ipotesi di realizzo dei beni, indicati nella domanda di liquidazione, non siano ragionevoli o non permettano, l'esecuzione della liquidazione come presentata ai creditori.

Si precisa però, che la valutazione dell'immobile, nella relazione predisposta dal Gestore, è stata effettuata sulla base del valore OMI ricavato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, inerente il I semestre 2021. Viste le variazioni dei valori immobiliari, che risultano influenzati dallo stato manutentivo, dai materiali impiegati, dalla posizione dello stesso, dalla presenza o meno di difformità edilizie, e da fattori tecnici ed economici, si ritiene opportuno richiedere la nomina di un expert, per una valutazione economica congrua dell'asset, da porre come prezzo base d'asta.

## 3.MODALITA' DI VENDITA EX ART.14 NOVIES C.2

Ad avviso della scrivente, la vendita dell'immobile, da realizzarsi nel più breve tempo possibile, si da agevolare l'iter della procedura ed in conseguenza di ciò, un rapido soddisfacimento del ceto creditorio, a norma dell'art. 14 novies L.3/12, potrà essere

effettuata ricorrendo a “procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”. Si propone una modalità di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, in quanto

Pertanto, il sottoscritto liquidatore, avendo provveduto alla formazione dell’inventario precisa i termini e le modalità di svolgimento del programma di liquidazione, con specifico riferimento alla proprietà immobiliare. In particolare

### **Dichiara**

Che per l’alienazione dei beni immobili, si propone la società Aste Giudiziarie come gestore della vendita,

### **Contenuto dell’avviso di vendita**

L’udienza per l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al liquidatore, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

### **La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:**

L’alienazione del compendio immobiliare avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt.532 e 570 c.p.c. e ss., ed in particolare:

- Gli immobili oggetto della procedura in epigrafe saranno sottoposti a vendita coattiva, nella consistenza indicata nella perizia di stima, da effettuarsi ad opera di un perito nominato dal Giudice;
- 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, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita 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 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;
- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello determinato dalla perizia tecnica, così come eventualmente ridotto dal professionista, in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
  - Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal liquidatore;
  - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
  - Il liquidatore è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari, e di provvedere alle spese necessarie per la pubblicazione degli esperimenti di vendita;
  - Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute, dovranno essere effettuate dal liquidatore presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso liquidatore.

### **Termine di presentazione dell'offerta**

Entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente l'asta, dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

### **Trasmissione dell'offerta telematica**

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- ✓ in via alternativa, l'offerta:
  - a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

- b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
  - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015);
- ✓ L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:
- 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;
- ✓ L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del liquidatore nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito;

### **Soggetti legittimati a presentare l'offerta**

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art.571, co.4 c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta di acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque, per almeno 120 gg e dovrà riportare:

1. I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge

partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al liquidatore, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. L'indicazione del referente della procedura;
7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura n.9/2022 L.P.D. Tribunale di Ragusa" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. L'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- ✓ La dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio, (ad es. l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- ✓ La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- ✓ Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- ✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- ✓ Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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. 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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### **Deposito della cauzione necessaria per partecipare alla vendita**

- L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, **IBAN IT 53 O 05036 17002 CC0021050939** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc.n.9/2022 L.P.D. Tribunale di Ragusa versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il liquidatore, non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".
- L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc.n. 9/2022 L.P.D. Tribunale di Ragusa versamento cauzione**" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **Ulteriori casi di esclusione salvo quanto disposto dalla legge**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

### **Svolgimento e partecipazione all'udienza di vendita**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

### **Deposito di una sola offerta ed assegnazione al creditore**

In caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art.588 e ss c.p.c.

### **Deposito di più offerte nel caso di vendita sincrona mista**

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista:

- si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTA' DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor tempo per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c;

In caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole espone, in quanto compatibili.

### **Importi minimi dei rilanci**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto riportato nella sottostante tabella:

IMPORTO MINIMO RILANCI	RILANCIO
PREZZO BASE D'ASTA	
FINO A € 13.000	€ 250,00
DA € 13.001,00 AD € 26.000,00	€ 500,00
DA € 26.001,00 AD € 52.000,00	€ 1.000,00
DA € 52.001,00 AD € 80.000,00	€ 1.300,00
DA € 80.001,00 AD € 100.000,00	€ 1.500,00

DA € 100.001,00 AD € 130.000,00	€ 2.000,00
DA € 130.001,00 AD € 160.000,00	€ 2.500,00
DA € 160.001,00 AD € 200.000,00	€ 3.000,00
DA € 200.001,00 AD € 260.000,00	€ 4.000,00
DA € 260.000,00 IN POI	€ 5.000,00

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**A carico dell'aggiudicatario pagamento delle spese e termine entro cui versare il saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il liquidatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 gg dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 gg dall'aggiudicazione; ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al liquidatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista;

**Attuazione dell'ingiunzione di liberazione**

E' onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'at.560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al liquidatore) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo, se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

**Informazioni per i potenziali offerenti**

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il liquidatore (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

### **Pubblicità dell'avviso di vendita**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art 490 c.p.c., si prevede che il professionista provveda a:

- Alla predisposizione dell'avviso di vendita;
- All'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- All'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali da concordarsi con il Giudice;
- Al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della procedura, dei diritti reali, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata o inserita nella relazione dell'esperto nominato;
- Al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art.18 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, nonché le notizie di cui agli art.17 e 40 della citata Legge n.47 del 1985;
- Al controllo delle forme di pubblicità legale come prevista dall'art.490 c.p.c. sia commerciale come autorizzata da questo Giudice con il presente programma di liquidazione, autorizzando sin da ora il liquidatore e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

Il liquidatore deve, infine, provvedere:

- A formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art.570c.p.c. e le istruzioni impartite;
- A fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- A dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art.492, co.2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima;
- A fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche indicate;
- Per gli esperimenti di vendita il liquidatore adotterà il **sistema della vendita sincrona mista** che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli art.12 e 13 (D.M. n.32/2015) sia su supporto analogico mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del liquidatore;

- Nel caso in cui, a seguito dei ribassi applicati, il prezzo base d'asta divenga inferiore alla soglia sopra indicata il professionista fisserà nuovo tentativo di vendita adottando la modalità sincrona mista;
- Nel caso in cui il liquidatore debba procedere alla vendita di più lotti si adotterà, per tutti i lotti, il sistema unico della vendita sincrona mista. Il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;
- Alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per ciascuna tipologia di vendita;
- All'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;
- All'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- A dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- All'effettuazione della gara tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;
- All'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza stabilito e di cui all'avviso di vendita ex art.567 c.p.c. redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art.591 bis; avvalendosi del software dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo della procedura;
- A disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate;
- A comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- A riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento, incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- A dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i relativi provvedimenti;
- A predisporre, effettuato il saldo prezzo, bozza del decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al Giudice. Al decreto dovrà essere allegato il Certificato di destinazione urbanistica, e Attestato di prestazione energetica, se necessario. Il liquidatore provvederà inoltre ad effettuare ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- Ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- A fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte;
- A preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione;
- In caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$ , a determinare ulteriori riduzioni di  $\frac{1}{3}$  rispetto all'ultimo praticato;
- A rimettere gli atti al Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di  $\frac{1}{3}$ , unitamente ad una relazione scritta su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; in ogni caso una relazione dettagliata sull'attività svolta dovrà essere depositata entro venti mesi dal conferimento dell'incarico; il liquidatore dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;

### **Inserimento dell'avviso nel portale delle vendite pubbliche**

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita;

- Sul portale delle vendite pubbliche andrà pubblicato l'avviso di vendita;
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art.154, comma 1, lett.C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della Privacy- 07 Febbraio 2008. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omissi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate;

- Sia il previo pagamento del contributo che la pubblicazione, sono a cura del liquidatore;
- Nel caso in cui il professionista, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel portale, tale adempimento sarà eseguito da Aste Giudiziarie in linea S.P.A, in quanto soggetto co-legittimato alla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza. A tal fine il liquidatore effettuerà almeno 70 gg prima del termine per la presentazione delle offerte, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento della somma necessaria a pagare il contributo dovuto per la pubblicazione sul portale ministeriale, unitamente al pagamento anticipato delle spese per gli adempimenti pubblicitari su internet.

#### Tempi di liquidazione dell'attivo

I tempi di liquidazione dell'attivo sono condizionati dall'esito dell'asta che sarà fissata per la vendita degli immobili.

Pur dovendosi prevedere una durata della procedura non inferiore a 4 anni, al fine di acquisire gli eventuali beni sopravvenuti successivamente alla domanda di liquidazione, si ritiene di poter provvedere all'alienazione della proprietà immobiliare già nel corso del 2024.