

N. 383/2011 R.G.E.



TRIBUNALE DI RAGUSA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letta l'istanza del professionista delegato e ritenuto opportuno dare corso ad un nuovo ciclo di vendite ripartendo dal prezzo base pari alla stima in atti;

dispone che gli organi della procedura si attengano alle seguenti istruzioni ai fini della fissazione delle aste e dei successivi incombenenti;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode dr. Giorgio FIRRINCIELI relativamente ai lotti individuati nella perizia, assegnando termine di **ventiquattro mesi**;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

lotto unico: € 55.000,00;

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c.;
- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si provvederà alla dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) a fissare udienza dinnanzi a sé ai sensi dell'art. 499, co. 5 e 6 c.p.c. avendo cura di controllare che il creditore notifichi il provvedimento di fissazione udienza al debitore esecutato per consentirgli il disconoscimento del credito con l'avviso che la mancata comparizione all'udienza fissata comporterà l'avvenuto riconoscimento del credito: se comparendo il debitore disconoscerà il credito il professionista delegato assegnerà termine di 30 giorni decorrenti dall'udienza al creditore per introdurre l'azione necessaria per munirsi di titolo esecutivo (di ciò il professionista delegato dovrà tenere conto nella redazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 510 c.p.c.);
- 4) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura);
- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);

- 6) 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;
- 7) 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 e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- 8) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;
- 9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 10) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;
- 11) per gli esperimenti di **vendita il cui prezzo base d'asta sia pari o inferiore ad € 200.000,00 (per singolo lotto e al netto di eventuali rilanci) il delegato adotterà il sistema della vendita sincrona mista che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 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 professionista delegato (vedi allegato B)**;
- 12) per le vendite dei lotti il cui importo a base d'asta sia maggiore al prezzo di cui al punto che precede e cioè pari o superiore a € 200.000,01 il professionista delegato adotterà il sistema della **vendita asincrona secondo cui le offerte e i rilanci vengono effettuati esclusivamente in via telematica secondo gli articoli 12 e 13, (D.M. n. 32/2015)** in un lasso di tempo predeterminato e senza che sia necessaria la simultanea connessione del referente della procedura (**vedi allegato B**);
- 13) nel caso in cui, a seguito dei ribassi applicati, il prezzo base d'asta divenga inferiore alla soglia sopra indicata il professionista delegato fisserà nuovo tentativo di vendita adottando la modalità sincrona mista;
- 14) nel caso in cui il professionista delegato 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;
- 15) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per ciascuna tipologia di vendita come di seguito indicato;
- 16) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;
- 17) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 18) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 19) all'effettuazione della gara tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

- 20) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del software dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 21) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 22) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);
- 23) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 24) 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
- 25) 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;
- 26) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 27) 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 secondo quanto disposto);
- 28) 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 antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, 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 versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura in prededuzione; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 29) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 30) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;
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 di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - l'attestazione di prestazione energetica;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
 - 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;
- 31) 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;
- 32) a trasmettere all'aggiudicatario copia 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;
- 33) a depositare in via telematica ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 34) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 35) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista o asincrona alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- 36) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombenza ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli

intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

- 37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 38) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 39) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4 e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare ulteriori riduzioni di prezzo di 1/3 rispetto all'ultimo praticato;
- 40) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 41) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 42) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di 1/3, unitamente ad una relazione 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 dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro venti mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso dei 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;**
 in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto;**
- 43) **a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00;**
- 44) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 45) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito,

chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;

- 46) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;
- 47) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;
- 48) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
- 49) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 50) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 51) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;
- 52) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.
- 53) che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. allegato B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

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 sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv**);
- 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 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi 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 professionista delegato alla vendita;
- La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento sarà eseguito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata **quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza** a tal fine, il delegato effettuerà almeno 70 giorni 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 (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per gli adempimenti pubblicitari su internet forniti dalla stessa, tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Ragusa-EI-15/2016-lotto1);
- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).
- Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PUBBLICITÀ COMMERCIALE
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE:

- A) che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;
- D) che i soggetti legittimati a inserire gli avvisi nel portale delle vendite pubbliche siano il gestore della vendita telematica e il referente della procedura come meglio specificato sopra nella parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale ministeriale;
- E) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista o asincrona e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it e www.astegiudiziarie.it, sui quali dovrà essere consultabile **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**;
- che a cura del professionista delegato, venga data pubblicità, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (Gruppo Ebay). Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- che gli adempimenti descritti al precedente punto dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno **settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno);
- che curi di trasmettere la documentazione da pubblicare su *internet* preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di

eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- verifichi la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunichi entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.**

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il G.E.

CONFERISCE

Allo stesso delegato i seguenti compiti:

- Controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- Controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- Collaborare con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- Controllare la ritualità delle notifiche sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, sollecitare il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto

di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;

- controllare la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;
- Comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- Segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

ISTRUZIONI AL CUSTODE SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (v. allegato C per la predisposizione dell'ordine di liberazione)

Il custode predisporrà l'ordine di liberazione degli immobili pignorati, utilizzando il modello allegato in calce alla presente delega, sottoponendolo al giudice per la sottoscrizione telematica, al verificarsi dei seguenti presupposti:

- nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari in linea retta, **non si procederà alla liberazione nei primi 18 mesi** dalla presente ordinanza di vendita, riservando la decisione sul punto all'esito della relazione finale del professionista delegato; si procederà in ogni caso alla liberazione immediata qualora il debitore o i suoi familiari

- non collaborino con il delegato o non conservino adeguatamente il bene;
- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene;
 - nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi:
 - a) se il contratto fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto;
 - c) se il contratto non fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione;
 - in ogni altro caso (ad es. seconde case, immobili vuoti o occupati *sine titulo*), il delegato procederà alla liberazione immediata;
 - al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione si procederà comunque alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c. (ad eccezione del caso del contratto di locazione opponibile alla procedura, regolarmente adempiuto dal conduttore).
 - **attenersi al PROTOCOLLO SIGLATO IN DATA 9.11.2017 DA QUESTO TRIBUNALE ASSIEME ALLA QUESTURA ED ALLA PREFETTURA ai sensi del quale:**
 - all'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolano il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

ISTRUZIONI SULL'ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE SECONDO IL PROTOCOLLO DI INTESA

- **Successivamente all'emanazione dell'ordine di liberazione ed alla sua esecutività, il custode renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, consegnandogli apposita informativa; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine.** Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, richiedendo tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, l'autorizzazione ad avvalersi degli ausiliari per le operazioni di liberazione (quali medico, fabbro, etc.),

procurandone la presenza sul luogo al momento opportuno. Riferirà inoltre della situazione direttamente alla Prefettura ed alla Questura, inviando al loro indirizzo e-mail copia dell'ordine di liberazione, nonché una scheda con tutte le notizie di interesse (ad esempio: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti, situazioni ostative all'attuazione immediata dell'ordine, con particolare riferimento alle gravi condizioni di salute degli occupanti, alla presenza di minori, etc.);

- Qualora l'occupante si rifiuti di liberare l'immobile ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, il custode notificherà tempestivamente l'Autorità di pubblica sicurezza sopra indicata;

- Concornerà quindi con l'Autorità di pubblica sicurezza giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta;

- Notificherà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, non verranno previamente comunicati, di modo che lo stesso custode possa accordarsi con la forza pubblica per agire senza preavviso, al fine di evitare l'interferenza di soggetti esterni alla procedura.

Ragusa, 26/11/2019.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Gilberto Orazio Rapisarda



ALLEGATO A

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE (IN FORMATO PDF NATIVO DIGITALE) A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE ENTRO TRENTA GIORNI AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA DA ALLEGARE ALLA COPERTINA DEL FASCICOLO.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
<ol style="list-style-type: none"> 1. PRECETTO notificato il: 2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto: 3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015): 4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento: 5. controllo 60 (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita: 	
<ol style="list-style-type: none"> 6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato: 7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c. dopo 5 giorni pignoramento: 8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito); 9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo) 	

<p>10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)</p>	
<p>11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
<p>13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>14. Beni immediatamente vendibili;</p>	

<p>15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</p>	
<p><u>DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA</u></p> <p>1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:</p> <p>2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:</p> <p>3. Lotti/immobili per i quali sia stata differita la vendita e di cui sia necessaria l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento in caso di chiusura della procedura.</p> <p>4. Progetto di distribuzione parziale:</p> <p>5. Progetto di distribuzione definitivo:</p> <p>6. Residue attività da espletare da parte della procedura:</p>	<p>SPAZIO PER LE RISPOSTE</p>

7. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:

8. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):



ALLEGATO B

N.B. il delegato dovrà sbarrare o eliminare i riferimenti alle modalità di vendita non utilizzata (ad es., vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona).

TRIBUNALE DI RAGUSA**Esecuzioni Immobiliari****Bozza di avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. _____ ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ____ **R.E.** _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito per lo svolgimento della vendita*) _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche/ solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.**LOTTO N° _____**

Diritti di _____ su _____ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) _____ posto al piano _____ – interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) _____, _____, oltreché _____ su _____, metri quadri _____ n° vani ____.
Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori/pertinenze, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ – Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____ foglio __, particella __, sub. __, zona censuaria __ categoria __, classe __, consistenza __ vani, rendita €. _____;
 oppure inserire gli eventuali dati della denuncia
 Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)

Oneri condominiali: _____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma 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:

- 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 nel presente avviso 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 sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ 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, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- 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 professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza 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: a) 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 www.astetelematiche.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato 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 d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni 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 professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, 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 dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. 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 (salvo 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 e 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 e 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 "Proc. Esecutiva n. 383/2011 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; 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;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio, 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 383/2011 R.G.E. 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 professionista delegato 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 (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 383/2011 R.G.E.", 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 sito del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), 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 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 artt. 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 alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non 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 termine 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 esposte, in quanto compatibili.

GARA TRA PIÙ OFFERENTI PER L'IPOTESI DI VENDITA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel giorno fissato per l'udienza di vendita nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a €

200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. 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 professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni 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 professionista delegato 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 delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (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.