N. 104/2018 anno_ruolo R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
Sezione Civile

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo N. 104/2018 RGE;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

Ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia indispensabile allo stato, nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, procedere con le modalità tradizionali finora utilizzate, dovendo ancora essere esaminati compiutamente i servizi offerti e le condizioni economiche praticate dai numerosi gestori delle vendite iscritti nell'elenco ministeriale per il distretto di Roma, testare le diverse tipologie di vendita telematiche per valutare quale garantisca la migliore funzionalità ed organizzare un sistema di versamento delle cauzioni che ne garantisca al massimo l'anonimato;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al valore d'asta di euro:

Lotto 1. prezzo base d'asta € 404.000,00 offerta minima €. 303.000,00
Lotto 2 prezzo base d'asta €_____ offerta minima €._____
Lotto 3 prezzo base d'asta €_____ offerta minima €._____
Lotto 4 prezzo base d'asta €_____ offerta minima €._____

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Dott. Cesare Claudio già nominato custode con separata ordinanza

ASSEGNA

al professionista nominato termine di **18 mesi** dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa e invita il delegato, ove intenda accettare l'incarico, a depositare l'atto di accettazione in via telematica (come da modello disponibile sul sito del Tribunale)

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 500,00

quale anticipo sui compensi oltre accessori di legge ed € 1200,00 per spese, nonché, per ciascun lotto posto in vendita, euro 500,00 a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione:

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 espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto 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;

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, nonchè le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

3) ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, da comunicare al creditore procedente perché possa accreditare le somme necessarie alle formalità pubblicitarie, scegliendo tra gli Istituti di credito convenzionati (Unicredit spa, BCC di Roma spa e Banca Popolare di Spoleto spa), filiali di Rieti e, a vendita eseguita, per ciascun lotto un conto corrente per il versamento del residuo prezzo ed uno per le spese della vendita;

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT;

5) a fissare quindi 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 per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta),;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti presso l'apposita aula del Tribunale;

7) 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 il fondo spese;

8) alla ricezione, tramite il personale addetto presso lo sportello Edicom, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso lo sportello Edicom sito in Tribunale, nel corso dell'udienza fissata ed alla presenza degli offerenti comparsi;

10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata;

11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

12) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

13) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, salvo che vi siano istanze di assegnazione al prezzo base stabilite per l'esperimento di vendita per cui sono presentate; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al prezzo di base d'asta e vi siano istanze di assegnazione;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari;

17) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

18) 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 sui conti della procedura;

19) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, redigendo verbale di residuo prezzo alla presenza dell'aggiudicatario e dallo stesso sottoscritto con allegate le dichiarazioni di carattere fiscale;

20) 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;

21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) 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 senza indugio a questo Giudice per l'emissione.

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. Il delegato si farà consegnare dall'aggiudicatario l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.
La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), 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. Ove l'immobile non ne sia già dotato o non sia stata redatta dall'esperto stimatore in sede di stima, il delegato demanderà allo stimatore già nominato il relativo incarico ovvero, ove questi non possa redigerla, ad altro professionista la cui nomina dovrà essere preventivamente autorizzata dal Giudice ed i cui compensi, al pari di quelli dell'esperto stimatore, dovranno essere liquidati dal GE medesimo;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000
- attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- **una copia delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornata al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento;**

25) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
26) a notificare all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a comunicare all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, al momento in cui l'aggiudicatario ne può richiedere al G.E. la restituzione;
27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
28) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di UN QUINTO (avendo cura di indicare che l'offerta minima potra' essere pari al 75% del prezzo base come ridotto) e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 4;
29) a fissare immediatamente a verbale 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, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,
30) 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);
31) ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
32) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato;
33) 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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

34) a preparare l'avviso della terza 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);

35) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

36) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato;

37) 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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

38) a preparare l'avviso della quarta 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);

39) ad effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

40) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato;

41) 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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

42) a preparare l'avviso della quinta 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);

43) ad effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

44) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione del custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e sulle spese sostenute e sulle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita ed allegando gli estratti conto corrente della procedura. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

45) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, in ogni caso, laddove il prezzo base della successiva asta da fissare sia inferiore ad €12.000,00, a prescindere dal numero di esperimenti di vendita espletati;**

46) Il delegato provvederà a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;

47) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale 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;

48) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice

dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

49) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione per le attività delegate e di custodia, 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 custode 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, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

50) ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione, a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data del provvedimento del G.E. che nulla osserva sul progetto di distribuzione;

51) 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.;

52) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti, depositando immediatamente in via telematica il verbale di approvazione del progetto unitamente alle comunicazioni o notifiche effettuate alle parti;

53) una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi 30 giorni, a sottoscrivere i mandati di pagamento sottoponendoli all'approvazione del Giudice, **avendo cura di depositare in via cartacea in Cancelleria sia i predetti mandati di pagamento, che il verbale di approvazione del progetto unitamente alle comunicazioni o notifiche effettuate a tutte le parti, compreso il debitore;**

54) autorizza sin da ora il Delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione a carico dell'aggiudicatario;

55) 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;

56) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione fissando udienza avanti al g.e. il secondo martedì in cui lo stesso tiene udienza, successivo alla data prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione alle ore 13,00; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente previo deposito di una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni; nel caso di contestazioni, in base al presente provvedimento, le parti si ritengono informate dell'udienza così come sopra fissata.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potra' richiedere al Giudice di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. Att.c.p.c.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso l'apposita aula del Tribunale, 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:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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 medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare nel luogo indicato nell'avviso di vendita , la propria offerta inserita in una busta chiusa di colore bianco ove avrà cura di indicare il nome del delegato alla vendita ed il numero della procedura. Tale busta dovrà poi essere inserita in un'altra busta chiusa anch'essa di colore bianco con indicazione della sola data della vendita.
Nella prima busta va inserita:

- ☐ l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo). Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- ☐ un assegno circolare NON TRASFERIBILE o vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale circolare (di colore rosa) intestato alla "Proc. Esecutiva n. ruolo, anno_ .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;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: il prezzo offerto; le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Rieti ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra

indicata.
Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es-box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

☐ 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.;

☐ in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; ai fini della individuazione della migliore offerta , il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. . In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) 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 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; in base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà , nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

J) 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; l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto

K) 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 (ad eccezione del deposito delle offerte), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

l) le richieste di visita vanno richieste da parte degli interessati tramite il portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il custode/delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per ciascuna vendita:

1. Pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche
2. su rete Internet sempre a cura del custode, dell'avviso di vendita, della presente ordinanza, nonché di copia della perizia all'indirizzo **www.asteannunci.it** in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La pubblicità sul sito dovrà essere disponibile fino al giorno della vendita.
3. Come richiesto dal creditore procedente, alla pubblicazione per estratto in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura del custode sul quotidiano, senza indicare il nome del debitore

- **IL MESSAGGERO** edizione locale di Rieti
- **IL MESSAGGERO** edizione nazionale.

Della presente ordinanza, sempre a cura del custode, potrà inoltre essere data comunicazione con le medesime modalità già disposte al punto 2 anche mediante pubblicazione su riviste specializzate gratuite (Informer, Format, ecc.) nonché mediante collocazione di manifesti, in appositi distributori collocati presso Tribunale, Posta centrale, Sede dell'Inps, almeno 30 giorni prima della vendita.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Gianluca Verico

Per accettazione delegato
11.04.19

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto UNICO

☒ COME DA ALLEGATO

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice dell'esecuzione