

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

Oggi 12/09/2018 sono comparsi:

per il creditore procedente [REDACTED] che insiste per la vendita con modalità tradizionali (cd. analogiche) apparendo, allo stato, la vendita con modalità telematiche pregiudizievole per i loro interessi e per il sollecito svolgimento della procedura.

Chiedono, altresì, la conferma del PD già indicato nel decreto di fissazione della presente udienza.

Il Giudice dell'Esecuzione

premesse che

la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. è **divenuta obbligatoria a partire dal 19 febbraio 2018** mentre a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (G.U. Serie Generale n. 7 del 10 gennaio 2018) del DM 5 dicembre 2017 **a partire dall'11 aprile 2018** (ossia dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione) **sono divenute obbligatorie anche le c.d. vendite telematiche**

ritenuto

che la novità e la complessità anche tecnologica della gestione della vendita telematica (dotazione di struttura informatica per lo svolgimento della gara, incertezza sui criteri di individuazione del gestore della vendita telematica etc.) suggerisce l'opportunità che la vendita si svolga ancora secondo le modalità tradizionali della vendita senza incanto davanti al professionista delegato apparendo, allo stato, tale modalità la sola idonea a garantire **"il sollecito svolgimento della procedura senza pregiudizio per le ragioni dei creditori"**. (cfr. art. 569 co.4 cod. proc. civ.)

- ✓ vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;
- ✓ ritenuto che debba essere disposta la sostituzione del debitore nella funzione di custode ex art. 559 IV co. c.p.c. ovvero confermata la nomina del custode in sostituzione del debitore già effettuata in via anticipata;
- ✓ visto l'art.13 del D.L. 83/2015;
- ✓ valutato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ai sensi del comma secondo della norma indicata e quindi va disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c.;



- ✓ esaminata la documentazione in atti e sentite le parti;
- ✓ precisato che in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte dell'esperto stimatore è **stata già applicata** una **riduzione** in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore);
- ✓ ritenuto di autorizzare la permanenza del debitore esecutato all'interno dell'immobile pignorato e di emettere sin da ora ai sensi dell'art. 560, comma 3°, l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, da eseguirsi a cura del Custode all'esito della vendita;
- ✓ visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si procede all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- ✓ rilevato che deve procedersi, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. alla vendita mediante delega ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi, sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi;



P.Q.M.

ORDINA la liberazione dell'immobile pignorato da eseguirsi a cura del Custode all'esito della vendita;

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita con modalità cd. analogiche e quelle successive, come più avanti specificate, al dott. Gianvito Saraceno a conferma dell'indicazione già formulata in sede di fissazione della presente udienza

DETERMINA il valore del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come già indicato dall'esperto stimatore anche con riferimento all'eventuale vendita per singoli lotti;

FISSA

in mesi 18 da oggi il termine finale per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga motivata da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.

In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione unitamente al progetto di distribuzione.

DETERMINA

Che il creditore procedente provveda a versare in favore del professionista delegato, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, un acconto di euro 1.000,00# quale anticipo sui compensi, disponendo che il creditore versi entro trenta giorni dalla richiesta del Professionista Delegato tale somma, avvertendolo che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del Giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione

DISPONE

che le spese necessarie per procedere alla pubblicità siano direttamente corrisposte dal creditore procedente e/o dai creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire (ai quali verranno intestate le relative fatture) alla società indicata dal delegato per la gestione della pubblicità secondo quanto stabilito nella presente ordinanza.

In caso di mancato pagamento delle spese di pubblicità nei termini concordati, previa segnalazione da parte del gestore della pubblicità, il professionista delegato ne informerà immediatamente il G.E., al quale rimetterà gli atti per i provvedimenti di sua competenza

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione

dispone

che il professionista delegato provveda a:

- 1) in primo luogo verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, acquisendo se del caso il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ex art. 177 c.c.;
- 2) a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis A, c. 9 series D.L. 18/10/2012, convertito dalla L. 17/12/2012, n. xx, come modificato dal D.L. 03/05/2016, n. 59, convertito in L. 30/06/2016 n. 119;
- 3) formare l'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. tenendo conto anche delle istruzioni di seguito impartite;



4) dare avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima e fissare i termini - non inferiori a 90 giorni e non superiori a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, procedendo a fissare nel giorno successivo alla scadenza di tale termine la convocazione delle parti per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti;

5) l'avviso di vendita dovrà specificare:

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;
- 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);
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
- che non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come



sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base);

- che non sarà consentito il pagamento rateale;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero non opponibili;
- che le offerte di acquisto vanno presentate, presso la Segreteria delle Associazioni dei Professionisti Delegati sita all'interno del Tribunale (piano secondo, stanza n. 229), o presso la sede di ciascuna Associazione, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (ove tale giorno cadesse in giorno festivo o di sabato le offerte andranno depositate il giorno immediatamente precedente), precisando che ogni eventuale richiesta di informazione sull'immobile o sulla vendita dovrà essere rivolta al professionista delegato ovvero al custode e non alla predetta segreteria, deputata alla mera raccolta delle offerte;

che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto, in busta chiusa all'esterno della quale verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita;

- che l'offerta è irrevocabile sino al giorno della vendita e comunque per 120 giorni;
- **che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile;**
- che l'avvocato potrà presentare offerte per persona da nominare ex art. 579 cpc. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
- che l'offerta contenuta nella busta deve contenere:
 - ✓ la indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità;
 - ✓ nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato 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 mediante sottoscrizione di apposito modulo da trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza);



- ✓ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla 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 Ravenna ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- ✓ l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di acquisto o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata;
- che all'udienza fissata il delegato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:
 - ✓ in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo-base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - ✓ in caso di pluralità di offerte il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta economicamente, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore economico, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte.
 - 1) Nel caso in cui venga svolta la gara, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di pagamento di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato



offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;

2) In caso di pluralità di offerte di differente valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti

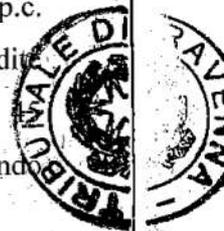
3) In caso di pluralità di offerte dello stesso valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa, si terrà conto, gradatamente, dei tempi di pagamento e del momento di deposito dell'offerta; sulla busta dovrà essere indicato il giorno e l'ora in cui l'offerta è stata depositata.

- ✓ se il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza di vendita delegata (o come successivamente determinato dal delegato) e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore;
 - ✓ che il rilancio minimo sia effettuato in misura non inferiore al 5% del prezzo indicato;
 - ✓ nel caso di offerte presentate congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei coofferenti, dovranno essere presenti tutti i conferenti o almeno uno di essi il quale munito di specifica procura per atto notarile a lui rilasciata da parte degli altri coofferenti, recante l'autorizzazione ad offrire anche per loro conto; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara.
- 6) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nel termine non prorogabile di 120, mentre la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento. Con avvertimento che detti oneri comprendono l'imposta di registro e/o iva nonché le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario;
- 7) ove l'aggiudicatario intendesse avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.
- 8) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- 9) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega



ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal D.M. 31/10/2006, sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu;

- 10) l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- 11) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 12) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- 13) curare la predisposizione delle forme di pubblicità sia legale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (compreso l'inserimento sul portale del Ministero della giustizia "portale delle vendite pubbliche" non appena emanati i regolamenti di attuazione), sia commerciale, almeno 10 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione secondo quanto disposto nella parte finale della presente ordinanza;
- 14) deliberare le offerte di acquisto senza incanto, redigendo verbale delle relative operazioni con l'indicazione delle circostanze di luogo e di tempo in cui la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione dell'attività svolta, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione. A comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 15) fissare all'aggiudicatario il termine di 120 per il versamento del prezzo che, anche nell'ipotesi di credito fondiario, andrà corrisposto direttamente al delegato, con le modalità dallo stesso indicate;
- 16) versare, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41 4° comma d.lgs. 385/1993, ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al giudice, nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- 17) dare notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita ed informare tempestivamente il



giudice nell'ipotesi di mancato versamento del prezzo;

- 18) 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;
- 19) informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, l'esperto stimatore al fine di consentire a quest'ultimo di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
- 20) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione per approvazione);
- 21) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 22) provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
- 23) dare tempestivo avviso del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione per l'adozione da parte del Giudice dell'Esecuzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 24) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'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);
- 25) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste da tale norma;
- 26) predisporre, effettuato il versamento del prezzo, la bozza del decreto di trasferimento trasmettendola senza indugio al Giudice dell'Esecuzione (formato pdf e formato word.zip);
- 27) 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*") e voltura catastale del decreto di trasferimento, dare comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento e provvedere all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento (anche se successive al pignoramento) pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;



- 28) nel caso in cui il versamento del prezzo sia 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, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*;
- 29) alla bozza di decreto di trasferimento - contenente dichiarazione di non necessità dell'APE dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985, 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;
- 30) trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e la copia della nota di trascrizione del decreto di trasferimento, restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione ;
- 31) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore fino ad un quarto, (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);
- 32) procedere a fissare una nuova vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 33) 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;
- 34) effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 35) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già



ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo fino a $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;

- 36) procedere a fissare una nuova vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 37) preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
- 38) effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare nell'avviso di vendita che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 39) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo ancora fino al limite di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;
- 40) procedere a fissare una quarta vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 41) preparare l'avviso della quarta vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
- 42) effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 43) in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo fino al limite di $\frac{1}{2}$ rispetto all'ultimo praticato;
- 44) procedere a fissare una quinta vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 45) preparare l'avviso della vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
- 46) effettuare, anche per questo quinto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà comunque essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- 47) rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche del quinto tentativo di vendita, al fine di verificare nel contraddittorio delle parti l'eventuale sussistenza dell'interesse alla prosecuzione o dell'eventuale infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- 48) depositare a mezzo pct copia del verbale. Provvedere a trasmettere il rapporto riepilogativo



iniziale e i rapporti semestrali e finali come previsto dall'art. 9 sexies d.l. 179/2002 conv. con la l. 221/2012, come modificato dal d.l. 132/2014, conv. l. 162/2014 e da ultimo dal d.l. 59/2016 conv. l. 119/2016, con avvertimento che il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- 49) una volta pronunciato il decreto di trasferimento, procedere con tempestività alla formazione del progetto di distribuzione. A tale fine, subito dopo l'aggiudicazione fisserà ai creditori un termine non superiore a 30 giorni (dalla scadenza di quello fissato per il versamento del prezzo) per depositare a mezzo p.c.t. le dichiarazioni di credito e le note spese unitamente alla documentazione attestante il sostenimento delle stesse. Scaduto il termine assegnato, il professionista delegato, previo invio di un sollecito ai creditori che non abbiano inoltrato la nota spese o la precisazione del credito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni per l'espletamento di tale incombenza, provvederà a trasmettere a mezzo pct al Giudice dell'Esecuzione la propria nota spesa e comunicazione dei crediti che troveranno verosimilmente capienza al fine di consentire allo stesso di procedere alla liquidazione, nonché segnalazione sulla necessità di liquidare il compenso definitivo all'esperto stimatore;
- 50) entro il termine massimo di 30 giorni dalla liquidazione, procedere alla redazione del progetto di riparto contenente la graduazione dei crediti e osservando le norme sulle cause di prelazione.

Tale progetto verrà inoltrato a tutti i creditori e al debitore trasmettendolo a mezzo p.e.c. (al debitore le comunicazioni andranno effettuate in cancelleria o, in caso di elezione di domicilio, al domicilio eletto), con assegnazione di un termine massimo di 10 giorni per far pervenire eventuali osservazioni. Decorso il termine di 10 giorni dall'avvenuta comunicazione del progetto di riparto a tutte le parti, il professionista delegato fisserà davanti a sé, nella medesima aula delle vendite, presso il Tribunale di Ravenna la comparizione dei creditori e del debitore esecutato per essere sentiti, ai sensi dell'art. 596 c.p.c. dandone comunicazione al Giudice dell'Esecuzione a mezzo pct. Ove il progetto venga approvato da tutti i creditori presenti o vengano risolte le eventuali contestazioni, il professionista delegato ne darà atto nel verbale e provvederà all'immediata trasmissione del piano di riparto e del verbale di audizione delle parti al Giudice dell'Esecuzione, il quale, senza fissare ulteriore udienza, lo dichiarerà esecutivo. Ove insorgessero contestazioni non risolvibili dal delegato sul riparto, il delegato provvederà all'immediata trasmissione del fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, il quale fisserà davanti a sé l'udienza per la discussione.

La medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incombenza di cui all'art. 510



Elmato Da: GILLOTTA PAOLO

c.p.c., salva successiva trasmissione del fascicolo e del verbale al Giudice dell'Esecuzione per la dichiarazione di esecutività del provvedimento di assegnazione, contenente il riparto relativo alle spese di procedura;

- 51) provvedere, una volta approvato il progetto di distribuzione, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., ai pagamenti e all'emissione dei relativi mandati, nonché alla successiva chiusura del c/c. e all'invio del rapporto riepilogativo finale di cui sopra;
- 52) in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura per i fini connessi alla stessa e a farsi sostituire da uno degli altri professionisti della costituita associazione dei delegati di cui fa parte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione

dispone

il professionista delegato procederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, oltre che, obbligatoriamente a partire dal 20.2.2018, sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006, sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto, a cura di Edicom Finance, sull'edizione locale del Resto del Carlino; le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it); l'estratto dovrà essere pubblicato anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e sul relativo free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie, nonché attraverso il servizio di "Postal Target", il tutto secondo l'offerta economica di Edicom.



Tutti i suddetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia - Mestre (tel. 0415369911 - fax. 041 5351923, e-mail tribunale.ravenna@edicomsrl.it) su richiesta del delegato, il quale provvederà a trasmettere la documentazione necessaria almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione già epurata dai dati sensibili (i moduli di richiesta sono pubblicati sul sito www.asteannunci.it nella sezione servizi e l'invio dei documenti potrà avvenire anche a mezzo invio telematico FTP direttamente dal sito Internet www.asteannunci.it).

La fatturazione di tutti i servizi pubblicitari sarà effettuata direttamente da Edicom Finance al creditore che ha anticipato le somme e il delegato avrà cura di trasmettere unitamente alla richiesta di pubblicazione, anche i dati necessari per la fatturazione (ragione sociale, partita iva e codice fiscale del precedente, nome dell'esecutario, RGE della procedura, BIP e NDG ove richiesti dai creditori precedenti per il pagamento delle fatture). La pubblicità potrà essere altresì effettuata su altri siti internet del settore a scelta del creditore precedente (previa comunicazione al delegato) e/o a scelta del delegato medesimo, purché in questi casi non vi sia aggravio di spese per la procedura.

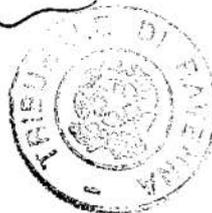
Manda

la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato della presente ordinanza .

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Paolo Gilotta

E' copia conforme al suo originale
Ravenna, ~~07~~ 07 MAR. 2019
L'Assistente giudiziario
PATRIZIA PINI



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione

Rilevato che, a seguito dell'emanazione del D.L. 59/2016 successivamente convertito in L. n. 119/2016, è divenuta obbligatoria la vendita giudiziaria con modalità telematiche;

Rilevato che il Tribunale di Ravenna, in ottemperanza alle indicazioni fornite dal CSM con le risoluzioni num. 244/VV/2017 e num. 152/VV/2018, ha provveduto alla selezione dei gestori deputati alle operazioni di vendita telematica degli immobili staggiti;

Rilevato che, in aderenza al sistema di rotazione cd. "temperata" dei gestori di cui alle suddette risoluzioni del CSM, il Tribunale di Ravenna ha provveduto all'individuazione dei gestori nel numero di tre, ovvero:

1. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;
2. Asta Legale S.p.A.;
3. Edicom S.r.l;

Ritenuto pertanto che, anche in considerazione dell'intervenuto adeguamento del Tribunale di Ravenna alla nuova normativa, siano venute meno le esigenze e le condizioni che avevano suggerito la vendita con modalità analogiche, in quanto non è più dato riscontrare alcun pregiudizio per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, e che anzi risulta opportuno conformare le operazioni di vendita al dettato imperativo della legge

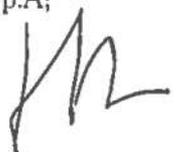
P.Q.M.

Preso atto di quanto sopra,

Dispone che, per tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti in stato di delega, i nuovi esperimenti di vendita, intendendosi con tale locuzione quelli per i quali non è ancora stata effettuata la pubblicazione nel PVP, si svolgano con le modalità della vendita telematica cd. asincrona, di seguito meglio specificate;

Dispone che, al fine di assicurare il sistema di rotazione cd. 'temperata' tra i gestori individuati da questo Tribunale, le procedure esecutive già delegate siano ripartite tra i gestori secondo il seguente ordine:

- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 0 - 1 - 2 alla società Edicom Srl;
- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 3 - 4 - 5 alla società Asta Legale S.p.A;



- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 6 - 7 - 8 - 9 alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Dispone, al fine di conformare le operazioni di vendita future al dettato normativo previsto per la vendita giudiziaria con modalità telematica cd. asincrona, nonché al fine di garantire la massima continuità nelle operazioni delegate, l'integrazione dell'ordinanza di delega con le disposizioni di seguito riportate:

Il Giudice dell'Esecuzione

per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti, anche ad integrazione del contenuto dell'avviso di vendita,

RENDE NOTO

- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
- che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare; Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa
- che l'offerta depositata in nome e/o per conto terzi - al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche - da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it;
- che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica, presso l'apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dello stesso;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;

- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale;
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che presso il Tribunale, ufficio per l'offerta telematica, è disponibile il servizio gratuito di assistenza al caricamento dell'offerta telematica, realizzato e predisposto in collaborazione con l'Associazione dei Professionisti Delegati;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato, secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale, dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;



- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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



portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Ravenna;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;



- g) gli indirizzi previsti all'art.12 co. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
 - procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
 - procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
 - Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, con indicazione del codice IBAN e della causale che il delegato comunicherà con l'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di giorni 7 a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
7. la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 6.4), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;
8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà



dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della procedura;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei

Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal Professionista Delegato, o per lui dal Gestore della vendita telematica, quale commissionario, mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, previo ottenimento della ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione da parte



- del creditore procedente;
- b. dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteaanunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu;
- c. dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it

Il Giudice dell'Esecuzione

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza alle società incaricate della gestione della vendita telematica, la quale dovrà quindi provvedere a rendere disponibile al delegato, tramite l'area riservata del proprio portale internet, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

Al fine di assicurare il sistema di rotazione cd. "temperata" tra i gestori individuati da questo Tribunale, le procedure esecutive già delegate siano ripartite tra i gestori secondo il seguente ordine:

- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 0 - 1 - 2 alla società Edicom Srl;
- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 3 - 4 - 5 alla società Asta Legale S.p.A.;
- Le procedure il cui numero di ruolo termini con le cifre 6 - 7 - 8 - 9 alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, ciò che potrà portare all'estinzione della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Paolo Gilotta

