Tribunale Ordinario di Ancona

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona

R.G.Es. 232/2025

Ordinanza di delega ex art 591 – bis c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le modalità previste dall'art. 591 bis comma 1 c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.,
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.,
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art 569 bis c.p.c.,

DISPONE

la **vendita senza incanto** con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento di cui agli atti e meglio identificato nella relazione di stima,

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, con le modalità telematiche richieste dall'art.

569 c.p.c.;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Avv. ANTONELLA EMILIANI

che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste allestita in Tribunale come specificato dal delegato nell'avviso di vendita;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dall'avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Decorso il termine indicato l'incarico deve intendersi cessato, salva conferma da parte del giudice dell'esecuzione per il successivo anno, ferme le ipotesi di precedente definizione o estinzione della procedura.

La conferma del professionista nell'incarico assegnato è subordinata alla verifica da parte del giudice del regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate, nonché del rispetto dei termini e delle direttive assegnate per lo svolgimento delle operazioni di vendita, ferma la possibilità per il professionista di dimostrare tempestivamente che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

Le irregolarità, il mancato rispetto dei termini e delle direttive accertate dal giudice delle esecuzioni verranno valutate dal comitato ai fini della sospensione fino a un anno e, nei casi di gravi o reiterati inadempimenti, per la cancellazione dall'elenco dei professionisti, ai quali in una o più procedure sia stata revocata la delega, previa audizione dell'interessato.

I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca della delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.

NOMINA

Quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società:

DISPONE

Che il Professionista delegato:

1. provveda a depositare- utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD- entro 30 gg dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici dopo ogni esperimento di vendita; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà, quindi, a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente;

2. provveda ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; in particolare, attraverso i documenti indicati nell'art. 567, comma 2, c.p.c., il Professionista dovrà accertare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione;

3. provveda, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione è onerato il creditore procedente a pena di decadenza;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. ove i beni pignorati risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;

5. nel caso in cui i beni pignorati siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore dell'esecutato la trascrizione dell'acquisto mortis causa, in caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;

6. provveda a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario- ove soggetto diverso dal nominato delegato - curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato di occupazione dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione (accertando che il custode dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art 560 comma 10 cpc), nonché ad ogni altro incombente, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

7. entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo inziale, il delegato deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, avendo cura di precisare il prezzo di vendita raggiunto;

8. il Professionista provvederà alla puntuale descrizione dei beni pignorati indicati dall'esperto, eventualmente nei lotti formati, predisponendone la descrizione da inserire nell'avviso di vendita, determinando il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c. e utilizzando il valore di stima specificato dall'esperto nominato dall'art. 569 comma 1 c.p.c.;

9. ad eseguire le notifiche al debitore esecutato - non costituito e che non ha effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio di cui all'art. 492 comma 2 cpc – all'indirizzo pec esecuzionicivili.tribunale.ancona@giustiziacert.it, autorizzando pertanto il professionista delegato ad utilizzare tale posta elettronica certificata, alla luce delle esigenze di maggiore celerità contemplate anche dall'art. 151 cpc;

10. ad aprire un conto corrente immediatamente dispositivo, dotato di funzionalità cd. "home banking";

11. il delegato se già dotato del fondo spese da parte del creditore procedente, formerà l'avviso di vendita entro 30 gg dal conferimento dell'incarico secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e seguendo le istruzioni di cui alle modalità della vendita telematica asincrona di seguito impartite e seguendo il modello predisposto dal GE e presente sul sito del tribunale di Ancona (ex art 173 quater, ultimo comma disp. att. cpc) CON DOVERE DEL DELEGATO DI RIVOLGERE RICHIESTA AL DEBITORE, qualora SOCIETA' ESECUTATA, SE INTENDA O MENO ESERCITARE L'OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA, OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI.

Nel caso di mancanza della provvista a titolo di fondo spese, il delegato provvederà a sollecitare tempestivamente i creditori per il pagamento del medesimo con avvertimento che il mancato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento in tempo utile determinerà la dichiarazione di estinzione ex art. 631 c.p.c. per responsabilità del creditore.

12. A fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni 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), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

La mancata pubblicazione sul PVP dell'avviso per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto comporterà l'estinzione ex art 631 bis cpc.

13. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

14. successivamente alla vendita, il Professionista provvederà:

a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, la cui somma riceverà tramite assegno circolare non trasferibile. Ai fini della determinazione delle spese, il delegato dovrà tenere conto delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali presentate dall'aggiudicatario e da quest'ultimo documentate al delegato nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, parametrando la quantificazione delle spese complessive in relazione alle effettive necessità;

Una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese annesse al trasferimento e verificato da parte del delegato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma 4 c.p.c., lo stesso provvede 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), trasmettendola, unitamente al fascicolo, non oltre

10 giorni dal saldo del prezzo, al giudice dell'esecuzione per l'emanazione a lui riservata;

se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

la bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo trascrizione dei pignoramenti immobiliari, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- la dichiarazione della società esecutata in merito all'esercizio dell'opzione IVA;
- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, certificando appositamente l'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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, oltre all'eventuale condanna ex art 587 secondo comma cpc e 177 disp. att. cpc

Nei casi di offerte formulate ai sensi degli art. 579 ultimo comma e 583 c.p.c., il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina, che dovrà essere eseguita nei tre giorni successivi all'incanto, precisando che in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

15. il delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare 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 formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito dal professionista delegato alla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività;

16. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il professionista delegato non può farsi sostituire da altro professionista per nessuna delle attività delegate e, specialmente, per l'apertura delle buste ricevute telematicamente contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e per le operazioni inerenti, se non previa autorizzazione del G.E. che verrà concessa solo a fronte di giustificati motivi congruamente documentati. Spetterà al G.E. individuare un sostituto iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. Si rappresenta che tutte le attività che devono essere compiute dal Professionista alla presenza delle parti o di soggetti terzi, dovranno tenersi in un comune rientrante nella competenza del Tribunale di Ancona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. il delegato provvederà anche al deposito di riparti parziali laddove vi siano ulteriori lotti ancora non venduti e relativamente al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo alle parti a mezzo pec ed assegnando alle stesse un termine di quindici giorni per eventuali osservazioni. Nel caso in cui le parti, per colpevole loro ritardo, non facciano pervenire alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori minimi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilità dall'art. 161 disp.att. c.p.c., sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione *ex* art. 585, IV co. c.p.c.) e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti**.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione dispone:

A. che il gestore della vendita telematica sia la società Astalegale.net S.p.A.;

B. che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.spazioaste.it ;

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità, laddove venga trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avrebbe dovuto sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.
- L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza. Nessuna responsabilità potrà essere abilitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 103/2021 R.G.E., lotto n.___, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite bonifico bancario o carta di credito sul sito internet https://pst.giustizia.it (accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0 ad € 100.000,00 di stima degli immobili il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a. del verbale di aggiudicazione;
b. di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere ad effettuare i bonifici bancari per restituire agli offerenti non resisi aggiudicatari gli importi delle cauzioni versate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione).

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere 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, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Adempimenti in caso di mancata aggiudicazione alla prima vendita:

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista provvederà:

- a fissare un nuovo tentativo di vendita nel termine di 90 giorni dall'udienza di vendita telematica andata deserta, con termine non inferiore ai 45 giorni dalla pubblicazione per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 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 della vendita (secondo le indicazioni di seguito fornite);
- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. 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;

- in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita, procederà con la medesima tempistica appena esposta e, pertanto, nel termine di 90 giorni dall'udienza di vendita telematica, a fissare un nuovo esperimento con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% e così fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di ¼ del valore di stima;

- in tale ultimo caso, provvederà a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti susseguenti, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico;

il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato, nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati;

il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- a segnalare entro il giorno successivo all'udienza di vendita andata deserta, l'intervenuto esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione l'adozione dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita.

Adempimenti post aggiudicazione:

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fornisce al professionista delegato la dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma cpc (resa ai sensi dell'art. 22 Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n 231) il cui modello è disponibile sul sito del Tribunale di Ancona (area civile esecuzioni immobiliari).

Il professionista provvederà:

- a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

Assegnazione provvisoria ex art. 41 t.u.b.

Il professionista delegato:

- procederà a calcolare approssimativamente, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme in eccesso rispetto alle spettanze sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

Assegnazione in caso di fallimento dell'esecutato:

Premesso che in caso di fallimento dell'esecutato la cancelleria provvederà a dare immediata comunicazione al G.E. della sentenza affinché quest'ultimo possa adottare i conseguenti provvedimenti ex art. 51 l. f. (improcedibilità salvo pignoramento da parte di creditore fondiario ammesso al passivo); rilevato che in ossequio ai principi statuiti dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 23482/2018

la provvisoria distribuzione delle somme ricavate dalla vendita di un immobile pignorato dall'istituto di credito fondiario, in una procedura esecutiva individuale proseguita (o iniziata) dopo la dichiarazione di fallimento del debitore ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs n. 385/1993, dovrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operata dal giudice dell'esecuzione sulla base dei provvedimenti (anche non definitivi) emessi in sede fallimentare ai fini dell'accertamento, della determinazione e della graduazione di detto credito fondiario;

Il professionista delegato:

- procederà all'assegnazione provvisoria, in favore del creditore fondiario, solo all'esito del provvedimento del Giudice dell'esecuzione a cui il creditore avrà documentato di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);
- provvederà all'assegnazione in favore della curatela fallimentare per i crediti di massa maturati a preferenza di quello fondiario, e quindi all'attribuzione delle relative somme, con decurtazione dell'importo attribuito all'istituto procedente, previa verifica, da parte del G.E., che il curatore si sia costituito nel processo esecutivo ed abbia documentato l'avvenuta emissione da parte degli organi della procedura fallimentare di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art. 26 L.F.) e, nello specifico:

1. spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
2. spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;
3. con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario, atteso che "laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo.

La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza".

Apertura di una delle procedure concorsuali di cui al C.C.I.I. a carico dell'esecutato:

Nei casi di contestuale pendenza di una delle procedure concorsuali previste dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza nei confronti del debitore esecutato, il delegato provvederà a depositare apposita relazione in cui darà conto delle circostanze indicate, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Formazione del progetto di distribuzione:

Il professionista delegato provvederà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Entro giorni 30 dal versamento del saldo prezzo, alla formazione del progetto di distribuzione, previa acquisizione dal creditore procedente e dai creditori intervenuti dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, tenendo conto nella liquidazione dei parametri previsti dalla tabella n. 18 allegata al D.M. 55/2014, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;

- Alla trasmissione del progetto di distribuzione al G.E., che apponendovi un visto o apportando eventuali variazioni lo depositerà nel fascicolo telematico;

- A seguito del deposito il professionista delegato fissa innanzi a sé entro giorni 30 l'audizione delle parti per la discussione sul progetto segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno 10 giorni;

- Il delegato dovrà segnalare al G.E. le ipotesi di approvazione del progetto di riparto, del decorso del termine specificamente indicato per le osservazioni, entro il quale le parti non abbiano sollevato contestazioni e/o osservazioni, al fine, previo visto del G.E., di ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni, salva sempre diversa successiva determinazione del G.E.;

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni: a) Nel caso in cui giungano osservazioni/contestazioni – che non si riesca a comporre in modo conforme al progetto di distribuzione – il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti di cui all'art 512 cpc .

b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione. c) tra la comunicazione dell'invito del delegato alle parti e la data di comparizione devono intercorrere almeno 10 gg.

- A sottoscrivere i mandati di pagamento, una volta approvato il progetto di distribuzione, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

- 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, depositando l'apposito modulo reperibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari;

- A trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione per la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione, nel caso in cui sorgano controversie ex artt. 598 comma 2 e 512 c.p.c.; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente, depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

- Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C. se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

a. pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato.

b. pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° ove realizzato dalla stessa, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

La Società avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

c. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del

Tribunale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e. realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi.

A tal fine il delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla sua richiesta) con la Società, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza). Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

A cura di Astalegale.net S.p.A.

e) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno effettuati almeno **45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte** (termine soggetto a sospensione feriale), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net tutta la documentazione necessaria per la pubblicità.

La richiesta di pubblicazione potrà essere effettuata dal delegato tramite: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito www.astegiudiziarie.it; consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite presente in Tribunale.

Contestualmente all'invio della richiesta di servizi, **il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate (Aste Giudiziarie Inlinea, e Astalegale.net) e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi.**

A tal fine il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Unicredit Banca, con codice IBAN: IT05N0200813908000010362356, inserendo come causale l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. ANCONA –EI-01/2018-L.1-DV 23012024).

Il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano, con codice IBAN: IT80R0303233840010000263314, inserendo come causale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. ANCONA– EI-01/2018-L.1-DV 23012024).

In caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura di distinguere, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), tra le spese da anticipare (ivi incluse tutte le spese di pubblicità da ritenersi essenziali alla vendita telematica) e quelle prenotate a debito (quali quelle inerenti i compensi degli ausiliari), allegando la ricevuta attestante l'avvenuta prenotazione a debito da parte della cancelleria, evidenziando al G.E. eventuali difficoltà nelle operazioni di vendita determinate dal mancato anticipo delle spese da parte dell'erario.

Il professionista è responsabile di:

- provvedere ad effettuare il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto), salvo il caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente;
- trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea le contabili di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del gestore della vendita telematica, nonché la ricevuta di avvenuto versamento (ricevuta telematica, RT), nella forma di documento informatico, formato xml, firmato digitalmente, attestante l'avvenuto versamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale, insieme alla documentazione da pubblicare sui siti internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di servizi, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet; • comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alle società, l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

DETERMINA

In favore del professionista delegato € 2.600,00 , di cui € 2.100,00 a titolo di fondo spese relativo agli adempimenti pubblicitari ex art. 490 c.2 e c.3 c.p.c. ed alle spese del gestore della vendita telematica (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi iva o alcun onere previdenziale) ed € 500,00, oltre accessori di legge, a titolo di acconto sul compenso al delegato, da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente che verrà indicato dal delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza o al più tardi dalla comunicazione dell'IBAN da parte del delegato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dispone che, in caso di impossibilità di procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine stabilito per mancato versamento del fondo spese, il professionista delegato provveda a rimettere, senza indugio, il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti. A tale proposito, si avverte che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, costituisce causa di estinzione della procedura, ai sensi dell'art. 631bis c.p.c.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità e dei servizi in qualità di gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 15/09/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giuliana Filippello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009