R.G. Es. n.1/2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva in epigrafe indicata
All'udienza del 4 novembre 2020 innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Farolfi
Sono presenti l'avv. [redacted] per la creditrice procedente, in sost. Avv. [redacted] di cui dà atto dell'avvenuto decesso in data 11/10/2020 nonché l'avv. per il creditore intervenuto titolato [redacted] in sost. Avv. [redacted]
E' presente per il debitore esecutato l'avv. [redacted] anche in sost. Avv. [redacted]
E'pure presente l'Avv. [redacted] anche in sost. Avv. [redacted] per il [redacted]
E'presente l'Avv. Pazzi custode la quale rileva che non risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari relativi ai lotti 3 e 4, ricorda inoltre che il lotto 1 è abitazione del debitore e per essa è stata disposta la sospensione ex art. 54 ter d.l. 18/2020 mentre il lotto 2 è immobile commerciale.

Il GE

preso atto

dispone

a cura della parte più diligente la notifica degli avvisi ex art. 180 disp. att. c.p.c. ai comproprietari per l'udienza ex artt. 569/600 c.p.c. che rifissa al 20/01/2021 ore 9.45

Il Giudice dell'Esecuzione

vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo quanto al lotto 2;
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;
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);
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 procederà all'incanto poiché si reputa non 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.

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita e quelle successive, come più avanti specificate, l'Avv. sarta Pazzi a conferma dell'indicazione già formulata in sede di fissazione della presente udienza;

NOMINA gestore della vendita telematica la società Edicom Finance che vi provvederà a mezzo del suo portale, così come indicato nell'avviso di vendita;

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.

DISPONE

Che il creditore procedente (o altro creditore titolato interessato alla prosecuzione del processo esecutivo) provveda a versare, ad integrazione del fondo spese di € 1.000,00 già depositato, l'ulteriore importo di € 2.000,00, a valere anche quale anticipo sui compensi del PD, entro trenta giorni dalla richiesta di quest'ultimo; con avvertenza che, in caso di omesso versamento della somma complessiva di € 3.000,00, potrà essere dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

per le spese necessarie alla pubblicazione nel PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) è data facoltà al creditore procedente (o ad altro creditore titolato interessato):

- di provvedere al versamento dell'importo di € 500,00 per singolo lotto – salva restituzione dell'eccedenza – sul conto della procedura, in aggiunta al fondo spese di cui sopra. In tale caso, sarà il PD a provvedere al pagamento delle spese di pubblicazione in PVP;
- di provvedere al pagamento diretto delle spese di pubblicazione in PVP. In tale caso, sarà onere del creditore trasmettere al PD, almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, la ricevuta telematica del pagamento (n formato xml), in assenza della quale il PD non provvederà alla pubblicazione in PVP, con le conseguenze *ex* art. 631 bis c.p.c.;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione

dispone

che il professionista delegato provveda a:

1. 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. attestare la destinazione urbanistica dell'immobile come 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, farne menzione nell'avviso;
3. redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis A, c. 9 sexies D.L. 18/10/2012, e ss.mm.;
4. formare l'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. tenendo conto delle istruzioni di seguito impartite;
5. 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 telematiche 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 successive quattro, stabilendo la misura dell'aumento, non inferiore al 5% del prezzo, da apportarsi alle offerte;
6. provvedere alla fissazione
7. fissare nel giorno successivo alla scadenza di tale termine la convocazione delle parti davanti a sé presso l'Aula 13 del Tribunale di Ravenna per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti secondo le modalità della vendita telematica asincrona; in particolare il P.D. dovrà:

   6.1) ricevere, tramite il sistema telematico, le buste contenenti le offerte, tramite collegamento al portale del gestore e alla presenza eventuale delle parti, del debitore, dei creditori iscritti non intervenuti;

   6.2) esaminare le condizioni di validità, ammissibilità ed efficacia delle offerte, secondo quanto previsto dalla legge e dalla presente ordinanza, assumendo i provvedimenti opportuni;

   6.3) 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;

   6.4) in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, di seguito disciplinata, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi, il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta); nel caso in cui venga svolta la gara, il termine perentorio di pagamento sarà di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;

6.5) nell'ipotesi di vendita non contemporanea in più lotti, a cessare le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quest'ultime da apprezzarsi prudenzialmente tenendo conto dei compensi liquidati e da liquidarsi, riferendone immediatamente a questo Giudice; nell'ipotesi di vendita contemporanea in più lotti, a cessare le operazioni seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente al GE;
6.6) provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
6.7) 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);

8. redigere il verbale delle operazioni di vendita e provvedere al suo deposito telematico in PCT, unitamente agli allegati e alla documentazione acquisita dal gestore; dovrà altresì provvedere all'aggiornamento del PVP e del portale del gestore, inserendo l'esito dell'esperimento di vendita;
9. 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, (precisando che relativamente a tale adempimento verrà riconosciuto per onorari l'importo fisso di € 100,00, oltre spese documentate), ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
10. ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo ex art. 590 bis c.p.c.;
11. comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie (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) da versare sul conto della procedura, indicandogli gli estremi identificativi di detto conto;
12. fissare all'aggiudicatario il termine di 120 giorni per il versamento del prezzo che, anche nell'ipotesi di credito fondiario, andrà corrisposto direttamente al delegato, con le modalità dallo stesso indicate;
13. versare, su specifica richiesta da proporsi a verbale in sede di udienza ex art. 569 c.p.c., all'Istituto di Credito munito di privilegio ex art. 41 4° comma d.lgs. 385/1993, anche prima del riparto, la somma allo stesso spettante nella misura e alle condizioni dettagliate in sede di ordinanza di autorizzazione alla vendita, e previa precisazione del credito;
14. 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.;
15. 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);
16. effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste da tale norma;

17. predisporre, effettuato e verificato il versamento del prezzo, la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio al Giudice dell'Esecuzione (formato rtl e formato word.zip);
18. 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.;
19. 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*";
20. 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;
21. 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;
22. compiere *ex* art. 164 disp. att. c.p.c. ogni ulteriore incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene ;
23. 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) e procedere a 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.,
24. 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

25. preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo ai relativi adempimenti;
26. effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
27. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura di ½ ;
28. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una succinta relazione sulle attività compiute, anche dal custode (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate), con specificazione delle spese sostenute e delle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Il G.E. provvederà nel contraddittorio alla verifica delle condizioni di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;
29. esaurita la subfase di vendita, procedere con tempestività alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire).
30. A tale fine, subito dopo l'aggiudicazione, il PD fisserà ai creditori un termine non superiore a 30 giorni dalla scadenza di quello fissato per il versamento del prezzo per il deposito delle dichiarazioni di credito e le note spese, unitamente alla documentazione attestante il sostenimento delle stesse. All'esito, trasmetterà al GE parere di conformità sulle note spese presentate dai creditori utilmente collocati nella graduazione, redatto tenendo conto dei valori medi di liquidazione, così come stabiliti nella circolare del 1.02.2018 e ss.mm., e considerando quale parametro di riferimento il valore più basso tra il credito azionato e il ricavato dalla vendita dei beni staggiti, non potendosi liquidare più di quanto è richiesto (principio della domanda) e dovendosi avere riguardo a ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;
31. Scaduto il termine assegnato ai creditori per la precisazione del credito, il professionista delegato, previo invio di un sollecito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, provvederà a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione proposta di liquidazione delle note spese e comunicazione dei crediti che troveranno verosimilmente capienza, al fine di consentire allo stesso di procedere alla liquidazione, secondo le indicazioni di cui sopra.
32. Formato il progetto di distribuzione, il PD ne curerà la comunicazione a mezzo pec alle parti almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione, assegnando termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione; tale procedura dovrà essere seguita, con

stretta osservanza delle cadenze temporali descritte, anche nell'ipotesi in cui i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tal caso il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e, dunque, in base agli importi contenuti nell'atto di precetto e nei ricorsi per intervento;

33. 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 incombenti di cui all'art. 510 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;
34. 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;

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.

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;

Si autorizza sin d'ora il professionista delegato:

1) ad operare sul conto corrente della procedura, per le finalità ad essa connesse, e a richiederne l'attivazione e l'estinzione;

2) 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;

3) a nominare il Gestore per la vendita telematica, come sopra individuato, **quale commissionario ai fini del caricamento dei documenti sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**;

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 gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- 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;
- che 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 ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a ¼ rispetto al prezzo base);
- che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio;
- 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 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 è irrevocabile;
- **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 per conto terzi, da che sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa;**
- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata;
- 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, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
- che l'immobile potrà essere visionato 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 e di quanto altro il Custode ritenga necessario

per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;

- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea 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 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 è disponibile gratuitamente il servizio di assistenza al caricamento dell'offerta telematica, realizzato e predisposto dall'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);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) 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 unico IBAN 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. Oppure: l'offerta in aumento presentata entro 15 minuti dal termine della gara produrrà un automatico prolungamento della gara per un periodo, sommato a quello residuo, di ulteriori 15 minuti, al fine di garantire a tutti i partecipanti un periodo di 15 minuti per poter effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

8. 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;

9. 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;

10. 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.

11. 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 direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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, nel caso in cui questi abbia optato per la cura in proprio del relativo incombente;

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,, 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 www.immobiliare.it

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti a e b alle società incaricata 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.

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), 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 e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile

.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro Farolfi