

TRIBUNALE DI LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. 7/2015

Il G.E., sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10.05.2023;

rilevato che il creditore procedente ha rappresentato che, con riferimento al bene indicato come lotto 1, non si è dato corso al giudizio di divisione;

rilevato, altresì, che con riferimento al bene indicato come lotto 2, il creditore ha chiesto che si proceda con la vendita della nuda proprietà della quale è titolare _____ previa verifica dell'esistenza in vita dell'usufruttuario _____ vendendo, l'esperto, provveduto a stimare sia la nuda proprietà dell'usufrutto;

ritenuto, quanto ai beni che compongono il lotto 1, che la mancata introduzione del giudizio di divisione integri un'inattività delle parti, alla quale consegue, relativamente a detto bene, l'estinzione della procedura, essendo già stato valutato che la vendita della quota non potrà avvenire ad un prezzo pari o superiore a quello di stima, come richiesto dalla norma contenuta nell'art. 600 comma 2° c.p.c.;

P.Q.M.

dichiara l'estinzione della presente procedura esecutiva R.G.E. 7/2015 relativamente alla quota pari _____ e particella _____ con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento del 17/05/2015 R.P. _____ R.G. _____

dispone con separata ordinanza di vendita, quanto ai beni siti in Latina strada Migliara n. 43 censiti al foglio 218 particella 74 subalterni 6 e 5. Precisa che detti beni saranno posti in vendita per il diritto di nuda proprietà, salvo che all'esito della verifica che il delegato alla vendita dovrà compiere, non risulti che via sia stata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Si comunichi

Latina 27/05/2023

Il G.E.

Dott.ssa Alessandra Lulli

Lucrece deley

TRIBUNALE DI LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE

R.G.E. 7/2015

Il Giudice dell'esecuzione, dato atto che i diritti dominicali sui beni di cui infra sono stati pignorati per la nuda proprietà;

verificata

la ritualità delle comunicazioni alle parti interessate del decreto con cui, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 569 cod. proc. civ., si è fissata la presente udienza

esaminata

la relazione dell'esperto, depositata in atti e

dato atto

che la stessa è stata ritualmente comunicata, ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art. 173 *bis* disp. att. cod. proc. civ., ai creditori costituiti ed ai debitori;

che le parti non hanno fatto pervenire all'esperto, almeno quindici giorni prima dell'odierna udienza, le note previste dall'ultimo comma della medesima disposizione;

esaminati

gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto;

ritenuto

di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato;

considerato

che non sono state fatte osservazioni in ordine alla vendita e alle sue modalità e che non sono state proposte opposizioni;

letti

gli artt. 569 e 591 *bis* cod. proc. civ.

sentiti

i creditori,

ritenuto

che non sussista, in relazione al disposto di cui al secondo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ., l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

ORDINA

la vendita - sino a concorrenza dei crediti azionati (capitale, interessi e spese), del diritto di nuda proprietà, ovvero, della piena proprietà, laddove vi stata riunione dell'usufrutto, sui beni:

in Latina, strada Migliara 43 immobile censito al foglio 218 particella 74 subalterni 6 e 5;

delega

il professionista avv. Francesco Fedele a compiere le operazioni di cui all'art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

dispone

che tutte le operazioni di vendita siano svolte dal professionista come sopra indicato presso lo studio del medesimo ovvero presso altro luogo attrezzato comunque situato nel circondario del Tribunale;

che le operazioni di vendita si svolgano, in particolare, secondo le seguenti modalità, e, per tutto quello ivi non previsto, secondo le norme del codice di procedura civile:

* * * OPERAZIONI PRELIMINARI * * *

Il professionista delegato avrà cura di:

1) controllare - ove necessario anche rinnovando le visure - la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando senza indugio il Giudice dell'esecuzione se i beni pignorati appartengono, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di espropriazione sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato nell'atto di pignoramento o se risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art.498 cod. proc. civ. o, infine, se sussista ogni altra ragione di irregolarità della vendita; sarà verificata, in particolare, anche la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti

in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010);

2) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 cod. proc. civ., dando priorità, in caso di pignoramento esteso a immobili non ipotecati, alla vendita dei beni ipotecati (art. 558 cod. proc. civ.);

3) determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568 terzo comma cod. proc. civ., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'articolo 569 primo comma cod. proc. civ. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 *bis* quarto comma disp. att. cod. proc. civ.;

4) notiziare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a mezzo di posta elettronica certificata inviata agli indirizzi dei difensori costituiti nella procedura, delle determinazioni assunte in ordine alla suddivisione in lotti del compendio pignorato ed al valore da attribuire ai medesimi;

5) depositare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte ai sensi del comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179.

*** * * REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA * * ***

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita nel quale indicherà, tra l'altro, il/i bene/i oggetto della vendita, il "valore d'asta/prezzo di riferimento" e la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale), la data e l'ora della vendita nonché la data e l'ora ultima per la presentazione delle offerte; l'ammontare della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, e le modalità di versamento della medesima. Il delegato darà altresì diffusa e dettagliata notizia, e quindi non limitata al richiamo delle norme di legge, delle informazioni contenute nella sezione 'DISCIPLINA DELLE OFFERTE' di cui alla presente ordinanza, al fine di notiziare compiutamente gli offerenti delle modalità di partecipazione. Nell'avviso di vendita dovrà essere, infine, riportata ogni altra informazione relativa a circostanze che potrebbero pregiudicare

l'aggiudicazione e, segnatamente, afferente ad eventuali trascrizioni di atti (es. domande giudiziarie) o provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

Il delegato avrà cura di fissare la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; l'ausiliario indicherà inoltre il termine per la presentazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo e con esclusione altresì del sabato.

Il professionista darà altresì notizia nell'avviso che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità indicate di seguito nella presente ordinanza; indicherà, quindi, il termine, non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue, entro il quale gli offerenti, nell'ipotesi in cui si apra la gara, potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; individuerà, infine, la data, coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, e l'ora in cui provvederà alle determinazioni finali sulle offerte. Il delegato eviterà che la gara si svolga anche in parte in giorni festivi e che la data fissata per l'assunzione delle determinazioni finali cada in giorno festivo.

* * * PUBBLICITÀ DELLA VENDITA * * *

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del

termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it;

3) **pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay** – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa 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 dell’indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell’immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode (ove diverso dal delegato) di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all’indirizzo virtualltour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. 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;

5) pubblicazione, unitamente a copia dell’ordinanza di vendita e della relazione dell’esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6) comunicazione di copia dell’avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore;

In ragione delle particolari conseguenze che il codice di procedura ricollega all'omesso adempimento di cui al n. 1) e considerata, quindi, la necessità di regolamentare il suo espletamento di modo che possano essere predeterminate le responsabilità di tutti i soggetti interessati, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà curata dal professionista previo pagamento, da parte del creditore procedente, o di altro creditore, del contributo dovuto per ogni lotto ai sensi dell'art. 18 bis del d.p.r. 20 maggio 2002 n. 115 e previa trasmissione da parte di questi ultimi al delegato, da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata entro e non oltre sessanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte, della ricevuta di avvenuto versamento, nella forma di documento informatico, formato .xml, firmato digitalmente dal soggetto scelto come erogatore del servizio di pagamento. Si rappresenta che al fine della trasmissione al delegato di una ricevuta informatica passibile di essere utilmente impiegata dal medesimo, il file .xml non deve essere in alcun modo alterato neppure nel relativo nome. Il versamento da parte del creditore del fondo spese al delegato nei termini indicati dal Giudice dell'esecuzione non lo esime dal compiere il pagamento e la trasmissione della ricevuta ai fini della Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per il calcolo del termine assegnato al creditore si tiene conto di quanto prescritto dall'art. 155 cod. proc. civ. ma non del disposto dell'art. 1 della legge 7 ottobre 1969 n. 742. Al fine di responsabilizzare ulteriormente i soggetti interessati all'adempimento pubblicitario, laddove non sia già stata già trasmessa all'ausiliario, il delegato provvederà a sollecitare, a mezzo di messaggio di posta elettronica certificata da inviare agli indirizzi dei difensori di tutti i creditori costituiti avente ad oggetto '*Sollecito trasmissione ricevuta di pagamento PVP per procedura n. ___/___ r.g.e.*' e contenente anche il dettaglio degli importi necessari per effettuare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la trasmissione della suddetta ricevuta di pagamento una prima volta almeno ottanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte e una seconda almeno settanta giorni prima di tale scadenza. In caso di contestazioni, la prova della trasmissione delle ricevute di pagamento sarà fornita al Giudice esclusivamente a mezzo delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata da

produrre nei formati .eml o .msg. La trasmissione al professionista della ricevuta di pagamento oltre il termine assegnato ovvero la trasmissione di una ricevuta inidonea o non attestante l'intero pagamento del contributo per il numero dei lotti legittima il delegato ad astenersi dall'effettuazione della pubblicità sul Portale per tutti i lotti posti in vendita e, salvo il caso in cui la pubblicità in questione sia egualmente effettuata anche dal creditore stesso nel rispetto di cui al superiore punto 1), sarà interpretata dal Giudice dell'esecuzione come ipotesi di omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ai fini della declaratoria di estinzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631 *bis* cod. proc. civ. In ragione di quanto detto, non costituirà in ogni caso giustificazione per il creditore che abbia omesso o non idoneamente effettuato il pagamento ovvero la trasmissione della relativa ricevuta informatica l'aver precedentemente versato al delegato un fondo spese idoneo a coprire anche gli oneri della Pubblicazione sul Portale, giacché il fondo spese non è a ciò destinato. Correlativamente, la mancata o ritardata effettuazione dei solleciti di trasmissione costituirà condotta valutabile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. ai fini della revoca del professionista delegato.

Gli adempimenti di cui ai superiori nn. 2), 3), 4) e 5) saranno, invece, curati dal professionista delegato utilizzando il fondo spese al medesimo attribuito e preventivamente corrisposto dal precedente. Di conseguenza, le richieste di pubblicazione alle società Aste Giudiziarie Inlinea spa e Zucchetti Software Giuridico srl dovranno essere corredate dalla contabile di avvenuto pagamento anticipato delle spese di pubblicità, dovendosi in caso contrario ritenere legittimo il rifiuto dei predetti gestori di procedere alle pubblicazioni richieste.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui ai nn. 2) e 3) dovrà pervenire ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.astegiudiziarie.it, avendo cura di compilare i dati richiesti e caricare la documentazione da pubblicare.
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui al n. 5) dovrà pervenire a Zucchetti Software Giuridico srl almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.fallcoweb.it;
- e-mail all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Il professionista avrà cura, ed è quindi responsabile, di:

- a) selezionare, durante l'attività di inserzione sul PVP, come portali di pubblicità dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati" www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero della corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati; le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;
- b) selezionare durante l'attività di inserzione sul PVP come portali di pubblicità da "elenco altri siti" tutti gli altri siti web previsti al punto 3), oltre al sito web del Tribunale;
- c) caricare sul PVP la documentazione preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008;

Firma: _____

- d) richiedere alle società incaricate lo svolgimento dei servizi previsti secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, fornendo alle stesse la contabile di avvenuto pagamento dei servizi da effettuare ed i dati di intestazione della fattura;
- e) verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- f) provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 secondo comma cod. proc. civ. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;
- g) inserire sul PVP entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione è, inoltre, facoltà delle parti provvedere all'effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza del debitore di cui, pertanto, non andranno menzionate le generalità.

*** DISCIPLINA DELLE OFFERTE ***

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *'...nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia'*.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web *'Offerta Telematica'* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile

accedere anche dal portale del gestore della vendita e 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; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) 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 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. 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.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso 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 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato

alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita.

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 e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

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

*** OPERAZIONI DI VENDITA ***

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- 2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista 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 espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice

dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito, il professionista procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- 2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della

PROFESSIONISTA DELEGATO



tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello

dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

***** DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA *****

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.**

Allo specifico fine di permettere la ricezione delle cauzioni da parte degli offerenti nel rispetto del principio della segretezza delle offerte, il professionista avrà cura di aprire un conto corrente separato e destinato unicamente alla ricezione delle cauzioni ovvero di creare un sottoconto del conto corrente utilizzato per le restanti operazioni afferenti lo svolgimento dell'incarico. Il delegato garantirà, attraverso appositi accordi con l'istituto di credito prescelto, che l'accesso al conto corrente utilizzato per il versamento delle cauzioni o del sottoconto sia reso inaccessibile anche a sé medesimo sino a centottanta minuti prima dello svolgimento della vendita ovvero, in ogni caso, sino ad un momento precedente a tale incombente che gli consenta di effettuare personalmente o di permettere al gestore le verifiche di cui al secondo comma dell'art. 17 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Il delegato potrà in alternativa richiedere l'ausilio del gestore della vendita telematica al fine di gestire, nel rispetto del suddetto principio di segretezza dell'offerta, le cauzioni versate dagli offerenti, nel qual caso il controllo di cui al citato art. 17 avverrà direttamente a cura del gestore, che, dell'esito dell'attività, informerà immediatamente il referente della procedura. E' fatta salva qualsiasi ulteriore modalità organizzativa del delegato che, nel rispetto della normativa anche regolamentare vigente, permetta la ricezione delle cauzioni assicurando la segretezza delle offerte (es. apertura di libretto bancario dal quale risultino gli accessi al medesimo da parte del professionista delegato).

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia *'...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale'*, determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio

Ministero della Giustizia - Direzione Generale per la Pubblica Amministrazione e la Procedura Civile - Ufficio per la Pubblica Amministrazione e la Procedura Civile - Via dei Fori Imperiali, 155 - 00198 Roma - Tel. 06 4980 21 - Fax 06 4980 22

* * * OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA * * *

A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento. Trasmetterà quindi al Giudice dell'esecuzione una relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Avrà altresì cura di fornire chiarimenti in ordine all'eventuale discrepanza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. e quelle indicate in decreto. **Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e allegherà l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio che l'aggiudicatario dovrà fornire.** La richiesta di applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, verrà consegnata dall'aggiudicatario al delegato e da quest'ultimo prodotta ai competenti uffici. Il delegato indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Allegherà, infine, alla medesima, in formato .rtf, il decreto di trasferimento e, in formato .pdf, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, se previsto dalla legge, l'avviso di vendita, la prova delle pubblicità effettuate, le istanze di partecipazione/offerte presentate, il verbale di svolgimento delle operazioni di vendita, il verbale di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, la documentazione catastale dalla quale risultino eventuali aggiornamenti dei dati identificativi dell'immobile ed una certificazione del conservatore avente ad oggetto le trascrizioni/iscrizioni successive al pignoramento.

Nella redazione del decreto di trasferimento il delegato si asterrà dall'inserire informazioni non necessarie ai fini del trasferimento e che non risultano agli atti della procedura esecutiva. Solanto laddove risulti indispensabile l'inserimento di informazioni sullo stato

PUBBLICAZIONE ELETTRONICA DEL DOCUMENTO

urbanistico, il delegato vi provvederà indicando in modo puntuale la fonte dalla quale sono estratte. L'imperfetta redazione del decreto di trasferimento ed il ritardo nella sua sottoscrizione derivante dalla necessità di integrazioni e/o correzioni sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ.

Con la sottoscrizione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare, nei limiti indicati nella relazione presentata, le somme necessarie per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, quindi, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ., nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. Provvederà, altresì, nel caso previsto dall'art. 9 del d.lgs 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite nonché, per il caso di sussistenza di prelazioni istituite *ex lege* in favore di terzi ed operanti nelle vendite giudiziarie, agli adempimenti previsti dalla relativa normativa.

Soltanto all'esito di tali attività, l'ausiliario sottoporrà al Giudice dell'esecuzione nota spese per la liquidazione del proprio compenso, avendo cura di riportare il valore a base del conteggio degli onorari e di indicare analiticamente le spese sostenute, distinguendo tra quelle da porre a carico dell'aggiudicatario e quelle che restano a carico della procedura. A tale nota sarà allegata tutta la documentazione afferente le spese vive di cui si chiede la liquidazione. In mancanza, la liquidazione avverrà per le sole spese documentate.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione non esaurisca l'intero compendio pignorato, il delegato evidenzierà la circostanza nella nota spese ed esporrà quindi soltanto il compenso dovuto per la fase del trasferimento del bene, le spese a carico dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura circoscritte alla fase del trasferimento medesimo (cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, acquisizione di certificati catastali, aggiornamento visure, ecc...). Il delegato presenterà una nota spese distinta per ciascuno dei lotti venduti a distinti aggiudicatari. Il compenso per le restanti fasi e tutte le ulteriori spese saranno liquidate in esito alla vendita dell'ultimo lotto.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione esaurisca l'intero compendio pignorato, il professionista procederà come sopra, depositando altresì un'ulteriore e distinta nota spese afferente il compenso per le restanti fasi e per le ulteriori spese a carico della procedura.

In esito alle formalità afferenti il trasferimento del bene, il delegato solleciterà, altresì, a mezzo di posta elettronica certificata, il custode e l'esperto a richiedere la liquidazione dei rispettivi compensi. Si coordinerà con questi ultimi al fine di conoscere tempestivamente l'intervenuta liquidazione in loro favore.

Il professionista provvederà, altresì, autonomamente ad invitare i creditori costituiti a depositare agli atti della procedura, entro un termine non inferiore a giorni trenta e non superiore a giorni novanta, le rispettive precisazioni dei crediti e le note spese.

Liquidati gli ausiliari e trascorso il termine assegnato ai creditori, il delegato procederà immediatamente alla formazione del progetto di distribuzione, trasmettendolo al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 596 cod. proc. civ., unitamente ad estratto conto finale relativo al deposito bancario della procedura.

Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve depositare, ai sensi del comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, redatto secondo le specifiche tecniche.

*** * * ULTERIORI DISPOSIZIONI * * ***

Il delegato provvederà a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. Non essendo organo a ciò deputato, eviterà di raccogliere e trasmettere al Giudice istanze provenienti da creditori, debitori e/o da soggetti terzi ai quali darà notizia della possibilità di deposito delle medesime in Cancelleria.

Il professionista, nel corso della procedura svolta davanti a lui, è tenuto a consentire l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte per come prescritto dal comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179.

Nella redazione di istanze, relazioni e note spese l'ausiliario avrà cura di inserire, in calce alle medesime, l'indice della documentazione contestualmente depositata e di creare un collegamento ipertestuale tra le voci dell'indice ed i singoli allegati.

PRODOTTO E DISTRIBUITO DA: ARCA - ASSOCIAZIONE ITALIANA PER LA FORMAZIONE PROFESSIONALE



il termine di giorni centocinquanta dalla comunicazione al professionista delegato della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita nonché termine di giorni centoventi per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata.

Si comunichi alle parti e al delegato a cura della Cancelleria

Latina, 27.05.2023

il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Alessandra Lulli