

N. 1158/2015 R.G.



Tribunale Ordinario di Gela

SEZIONE CIVILE

ORDINANZA DI VENDITA EX ART. 720 C.C.

CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591-BIS C.P.C.

IN MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART. 22, D.M. N. 32/2015

Il Giudice dott.ssa Stefania Sgroi,

letti gli atti della causa di divisione endo-esecutiva iscritta al n. 1158/2015 R.G., in pendenza della procedura esecutiva immobiliare n. 36/2010 R.G.es.immob. allo stato sospesa ex art. 601 c.p.c.; ritenuto di autorizzare la vendita all'incanto ex art. 720 c.c. previo accertamento, con separata sentenza non definitiva, della non comoda divisibilità dell'immobile e della mancanza di richieste dei comproprietari di attribuzione dell'intero immobile, sito a Gela in piazza Salandra n. 3, piano 6°, iscritto al catasto dei fabbricati al foglio 255, part. 194, sub 11, ponendo come prezzo base per il primo tentativo di vendita la somma di euro 280.980,00 come da c.t.u. in atti; ritenuto di disporre la vendita nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega ad un professionista delegato all'uopo nominato; rilevato che, nella pendente procedura esecutiva immobiliare n. 36/2010 R.G.esec.immob. allo stato sospesa ex art. 601 c.p.c., custode del bene è lo stesso debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED]

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico, con una gara tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, in quanto essa garantisce il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;

DISPONE

la vendita dell'immobile sito a Gela in piazza Salandra n. 3, piano 6°, iscritto al catasto dei fabbricati al foglio 255, part. 194, sub 11, come descritto nella c.t.u. in atti, con prezzo base per il primo tentativo di vendita di euro 280.980,00 come da c.t.u. in atti;

NOMINA

come professionista delegato l'avv. Francesca Bellavia;

FISSA

il termine per l'espletamento delle attività delegate in mesi 18 mesi decorrenti dalla notifica della presente ordinanza, riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata di proroga;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di € 1.000,00 quale anticipo sui compensi ed € 1.500,00 a titolo di fondo spese (comprensivo del contributo di € 100,00 per la pubblicazione del lotto sul Portale delle vendite pubbliche e delle spese bancarie), che



presente giudizio di divisione endo-esecutiva, deve versare al professionista delegato per garantire l'espletamento dei 3 tentativi di vendita autorizzati con la presente ordinanza, entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato, il quale provvederà poi al versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

il professionista delegato, ove non ricevesse l'acconto e il fondo spese nel termine indicato, invierà a mezzo pec un sollecito di pagamento al creditore surrogante, assegnando il termine di ulteriori 30 giorni per il pagamento e rappresentando che in caso di omesso versamento, provvederà ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

DISPONE

che il professionista delegato:

- provveda ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati in capo al debitore, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore surrogante integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore surrogante, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, acquisendo, ove mancante, atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio e verificando in caso di successioni *mortis causa* l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità, acquisendo altresì, ove necessario il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- verifichi lo stato di occupazione dell'immobile prima di ogni vendita e se necessario, richieda al custode, se diverso dallo stesso professionista delegato, notizia di eventuali liberazioni o rilasci intervenuti nelle more prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;
- provveda al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della citata Legge n. 47/1985 e successive modifiche;
- provveda a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co.9 sexies, d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;
- provveda ad aprire apposito conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, presso un istituto di credito a sua scelta, con servizio di home banking, per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo del prezzo di aggiudicazione), dando comunicazione dell'apertura del conto al Giudice (con indicazione delle coordinate bancarie di riferimento), unitamente alla relazione che dovrà essere trasmessa trimestralmente con l'indicazione dell'estratto conto, fino alla chiusura dello stesso che avverrà, previa autorizzazione del Giudice, a seguito della definizione della procedura;

AUTORIZZA

sin d'ora il professionista delegato ad operare sul conto corrente per il pagamento delle spese relative ai 3 tentativi di vendita autorizzati con la presente ordinanza;;

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato:

- dovrà fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese, per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali vendite successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;



- dovrà fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
- in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., dovrà esperire un secondo tentativo di vendita, assegnando un nuovo termine per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; dovrà procedere allo stesso modo in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, esperendone un terzo;
- determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal c.t.u. ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., ossia nella somma di euro 280.980,00 per l'intero appartamento posta in vendita;
- in caso di esito infruttuoso della prima vendita, dovrà fissare il prezzo base della seconda vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente e in caso di esito infruttuoso della seconda vendita, dovrà fissare il prezzo base della terza vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso, dovrà relazionare al Giudice, proponendo eventuali modifiche alle condizioni di vendita ove opportune (es. nuove forme di pubblicità, rettifica del valore stimato);
- dovrà rimettere gli atti al Giudice dopo l'esperimento dei 3 esperimenti di vendita, ove infruttuosi, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione;
- allorquando il bene pignorato debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad € 20.000,00 non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti al Giudice ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c..

Il professionista delegato dovrà depositare una relazione, indicando in particolare:

- descrizione sintetica del bene, come da relazione di c.t.u. in atti;
- spese sostenute e compensi liquidati o da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese, capitale ed interessi);
- numero delle vendite esperite con i relativi prezzi.

Il professionista delegato dovrà:

- dare avviso ai creditori ed al debitore della data, dell'ora della vendita, nonché del luogo ove essa si terrà, almeno 45 giorni prima;
- dare avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, al professionista delegato, nel luogo da questi indicato;
- formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-quater c.p.c. seguendo le istruzioni impartite di seguito;
- stabilire il luogo di presentazione delle offerte di acquisto in modalità analogico-cartacea, di copia delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea, nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte



ovvero allo svolgimento dell'incanto, presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;

- provvedere alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo 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 e non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, comma 2, c.p.c.;
- procedere all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- dichiarare inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- procedere alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte, secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace, procedere ai sensi dell'art. 572 c.p.c. all'aggiudicazione, qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, procedere all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., procedere alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- individuare i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;
- in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegnare all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegnare all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicare al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- considerare miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;



- dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, comma 2, c.p.c. provvedere direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
- qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495, comma 1, c.p.c., riferire immediatamente al Giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il professionista delegato dovrà attentamente verificare), provvedere a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo), comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- provvedere a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provvedere alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica;

DISPONE

- che in nessun caso il professionista delegato può dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;
- che le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

DISPONE LA VENDITA SINCRONA MISTA

nomina quale gestore della vendita telematica per la presente procedura Astalegale.net s.p.a.;
dispone la pubblicità sia sul Portale delle Vendite Pubbliche, sia sul sito della società specializzata per la vendita telematica;

dispone che il professionista delegato rediga l'avviso di vendita, contenente le seguenti indicazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato alla vendita con indicazione dell'indirizzo email;
- numero lotto;



- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- tipologia del bene (appartamento, terreno, villa , negozio, ecc);
- ubicazione del bene;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno , ecc);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, giardino, posto auto, ecc.)
- stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
- ammontare del prezzo base, sulla scorta della relazione di stima, e l'offerta minima che può essere formulata;
- il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e luogo della presentazione delle offerte, se redatte in formato cartaceo;
- i siti internet sui quali è pubblicato l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega, la relazione di stima e i relativi allegati;
- il nominativo del custode, se nominato in sostituzione del debitore;
- modalità della vendita (telematica sincrona mista);
- modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica, luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal Giudice, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa, codice IBAN ove la cauzione sia versata mediante bonifico bancario, luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti;
- specificare che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- precisare che al momento dell'offerta, se redatta in formato cartaceo, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- la destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso;
- precisare che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28.2.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del d.P.R. 6 giugno 001 n.380 , purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisare che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. , con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- precisare che la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita e nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste;
- precisare che la vendita è a corpo e non a misura, che 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; 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;

- precisare che l'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese dell'aggiudicatario; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice ma resteranno a carico dell'aggiudicatario; qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- precisare che la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario, dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
- precisare che come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. ___ R.G.; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15 come specificato nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con le medesime modalità;

- che in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, nel luogo indicato dal delegato;

le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa; sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta;

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

2. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);

che, in riferimento alle offerte in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. ;

2. 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;

3. l'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. il bonifico, con causale "Proc. n. _____ R.G., cauzione ed acconto spese", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere



riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile; si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

6. in caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

7. l'offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato e 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 digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;



- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- che, in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita:**
- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
 - gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
 - il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
 - in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di 3 minuti vi siano ulteriori rilanci;
 - il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
 - se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;



- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

RENDE NOTO

- che, tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società per la vendita telematica;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- che, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che, in questo caso, ossia qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di



credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice 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*”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- che 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 D. L.vo 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 della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

1. sempre, pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^ comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sempre, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito della società specializzata per la vendita telematica
3. le pubblicazioni dovranno aver luogo almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Gli adempimenti pubblicitari dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla società specializzata per la vendita telematica.



Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet ;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società specializzata per la vendita telematica l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- comunicare, via PEC, ai creditori, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- comunicare al Giudice copia dell'avviso di vendita.

Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; all'atto del deposito della bozza del decreto di trasferimento segnalerà pure se per la stima del bene in questione vada ancora liquidato il compenso definitivo in favore dello stimatore (ciò nel caso di liquidazione di soli acconti successive all'introduzione del terzo comma dell'art.161 disp.att.c.p.c.);
- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità



di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

- sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il trasferimento, le formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni, per le eventuali attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dell'immobile;
- all'esito della vendita, quale modalità di divisione dell'immobile oggetto del presente giudizio di divisione endo-esecutiva ex art. 720 c.c., il Giudice dell'esecuzione provvederà alla distribuzione del ricavato, previa riassunzione della procedura esecutiva immobiliare n. 36/2010 R.G.es.immob., allo stato sospesa ex art. 601 c.p.c. .

Si comunichi.

Gela, 30/05/2022

IL GIUDICE

dott.ssa Stefania Sgroi

