



**Tribunale Ordinario di Vasto**

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

**VERBALE DI UDIENZA**

Il giorno 13/09/2024 alle ore 11:05 nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Vasto, avanti al dott. Italo Radoccia, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, nella procedura in epigrafe

**SONO COMPARSI**

L'avv.to Marsilio per il creditore procedente e il sig. Sarchese che chiedono la vendita;

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dato atto di quanto sopraverificata la regolarità della notifica e della comunicazione del provvedimento con cui è stata fissata l'udienza al debitore;  
verificata, altresì, l'avvenuta notifica dell'avviso ex art 498 cpc agli eventuali creditori assistiti da un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché dell'avviso ex art 599 cpc ai comproprietari e contitolari di diritti reali sui beni pignorati.

Esaminata, inoltre, la relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e verificata la ritualità della comunicazione della stessa ai creditori ed ai debitori esegutati

- ritenuta la ritualità della notifica del precetto e del pignoramento;
- ritenuto di poter porre alla base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto stimatore, sia quanto all'individuazione del compendio, sia **quanto alla stima del relativo valore di mercato;** visto l'art. 559 c.p.c.;
- visto l'art. 559 c.p.c.;



- visto l'art. 591-bis c.p.c.;
- visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la **presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici**;
- **visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015**;
- **visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, "salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche"**;
- visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. **serie generale n. 7 del 10/01/2018**), **che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP)**;
- **visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015**;
- ritenuto che la possibilità di **depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie**;
- **considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica**;
- **considerato che la società [Astalegale.net](http://www.astalegale.net) Spa (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**;

**DISPONE**



la vendita dei beni pignorati con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista di cui all'art 22 D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza

#### DELEGA

per le operazioni di vendita il seguente Professionista avv. Roberto Cordisco

Rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che occorra provvedere ad un necessario ed opportuno distinguo tra la figura del delegato per la vendita ed il custode giudiziario;

#### REVOCA

Il precedente Custode Giudiziario che, contestualmente è stato nominato professionista delegato per le operazioni di vendita

#### NOMINA

Custode dell'intero compendio immobiliare l'IVG Abruzzo in luogo del precedente custode ed in continuità con la sua attività;

Precisa che l'attività del nuovo custode si pone in continuità con quella eseguita dal precedente, di tal che non si rende necessaria la duplicazione delle attività già eseguite, bensì unicamente la relativa prosecuzione;

invita il precedente custode alla più ampia collaborazione con l'IVG, al fine di consentire a quest'ultimo di verificare le attività già eseguite e la successiva prosecuzione.

#### DISPONE

**che la vendita giudiziaria** dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma **senza incanto** (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura; e altresì

#### ORDINA

al creditore precedente **(o ad altro creditore che intenda assumersene l'onere) di versare, a titolo** di fondo spese, l'importo di € 2.000,00 sul conto corrente del professionista delegato per le prime incombenze, entro e non oltre 30 **giorni dalla presente ordinanza**



(non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale), e

## DISPONE

che il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, provveda a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti, **specificando anche se intende rinunciare alla delega**. A tale proposito,

- AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.;

## DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Il Professionista Delegato estrae copia del fascicolo dell'esecuzione verificandone periodicamente la completezza e controlla la continuità delle trascrizioni in relazione **a tutti i beni da porsi in vendita; ove ravvisi criticità informa immediatamente** il Giudice dell'esecuzione.
- 2) FISSA il **giorno con indicazione dell'orario** per la presentazione delle offerte, individuandolo tra i 90 ed i 120 giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento; fissa, inoltre, il **quarto giorno successivo alla scadenza del predetto termine quale giorno in cui provvederà all'esame delle** offerte presentate, con indicazione di un orario che deve essere lo stesso per tutte le vendite stabilite per quel giorno, che devono essere almeno due, onde garantire la segretezza circa il numero delle offerte presentate per ogni singola procedura;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita , a pena di inefficacia dell'offerta stessa
- 4) le offerte dovranno esse presentate alternativamente: a) con modalità telematica e con i contenuti di cui all'art 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile mediante apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio



pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ("<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati attraverso "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista **o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito**, il nome del professionista e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte deve essere apposta sulla busta);

5) l'offerta telematica dovrà essere accompagnata, come meglio si dirà in seguito, dal versamento della cauzione su apposito conto corrente della procedura che il Professionista Delegato è autorizzato, sin d'ora, ad aprire presso l'Istituto convenzionato e le cui coordinate dovranno essere riportate chiaramente sull'avviso di vendita

6) l'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto. Il Professionista stabilisce che la relativa ricevuta di versamento debba essere inserita nella busta che deve essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito;

7) l'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniugi; se l'offerente è



minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione **(TERMINE NON SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI E NON PROROGABILE cfr. Cass. 8.6.2022 n. 18421)**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta; e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca). All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

8) Nel caso di offerta telematica la cauzione che, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (SULL'AVVISO DOVRANNO ESSERE CHIARAMENTE INDICATE TUTTE LE COORDINATE BANCARIE NECESSARIE AD ESEGUIRE IL BONIFICO);

9) ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

10) l'offerta è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.:

11) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;



- 12) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e Ss. **C.P.C.**;
- 13) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc
- 14) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Allorché sia trascorso il minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
- 15) Nella vendita senza incanto non verranno 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;

Il Professionista avvisa che:

tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a che avrà effettuato il rilancio più alto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; non verranno 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;

in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate

#### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, <sup>50</sup> comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;





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

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura della procedura;

E) Entro le ore 12:00 del quarto giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, in caso di offerta cartacea, presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

8) Indichi la classe energetica dell'immobile oggetto della procedura, ove sia rilevabile dalla relazione di stima; in caso contrario indichi espressamente che è onere dell'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, fornire l'attestato di prestazione energetica;

#### DISPOSIZIONI ULTERIORI

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, tenuto conto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa



avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c , il professionista delegato provvederà, previa fissazione di un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente, ad assegnare un termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. La sequenza delineata dovrà ripetersi per la durata della delega ed in numero minimo tre tentativi di vendita senza incanto all'esito dei quali rimetterà ogni decisione al G.E.;

il Professionista provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, **Co. 2, c.p.c.;**

**in ogni caso,** il Professionista provvede a ricevere ed autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

il Professionista riceve l'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c. concedendo termine per il deposito di eventuale conguaglio ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e trasmettendo al Giudice l'istanza medesima e lo schema di provvedimento affinché adotti il relativo atto;

in ogni caso, il Professionista provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art.508 C.P.C.;

il Professionista cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, relativo alla procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito spettante in via ipotecaria ed entro il termine indicato nell'offerta; a tal fine il Professionista inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima del compimento delle operazioni di vendita, il nota di precisazione del suo credito (per capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione,



sarà versato entro lo stesso termine sul libretto di deposito, ovvero sul conto corrente, vincolato alla procedura;

avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, Co, 2, c.p.c. il Professionista predispone il decreto di trasferimento e lo trasmette senza indugio al G.E, anche in formato editabile (.rtf) allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, l'Attestato di Prestazione Energetica, ove occorrente, e l'eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di voler beneficiare di agevolazioni fiscali;

unitamente al decreto, il professionista dovrà redigere un sotto fascicolo contenente:

- avviso di vendita redatto del professionista delegato;
  - copia attestante l'avvenuta pubblicazione sul PVP;
  - copia dell'avviso riportante l'avvenuta notifica al debitore ed ai creditori;
  - documentazione attestante l'avvenuta pubblicità della vendita
- pubblicazione su sito web di seguito indicato;
    - copia del verbale dell'esperimento di vendita;
    - copia del verbale per versamento saldo prezzo;
    - lettera del delegato di trasmissione di bozza del decreto di trasferimento; copia libretto intestato alla procedura, aggiornata alla data del deposito ovvero estratto del conto corrente;

il Professionista provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle PP.AA. negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - per esborsi necessari alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli - saranno a carico della procedura; si evidenzia che il solo professionista delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei



RR.II. o Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autentica e quelle esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi; nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, entro sessanta giorni dall'emissione del detto decreto, il Professionista procede alla formazione del progetto di distribuzione, a tal fine nel predetto lasso di tempo fissa ai creditori un termine, non superiore a 30 giorni, per far pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute; quindi redige il progetto ai fini della successiva fissazione di udienza da parte del G.E., che provvederà alla distribuzione e all'eventuale risoluzione di questioni insorte in sede di riparto; e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori **non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il professionista procedere sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati;**

**In nessun caso** il Professionista sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa disposizione in tal senso del G.E.;

Il Professionista può rinviare la vendita entro il termine massimo di 120 giorni (termine di irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto) solo laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 164 bis disp.att. c.p.c. (consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano versato cauzione), dandone prontamente comunicazione al G.E.;

Il professionista dà in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita; ove entro dodici mesi dalla data del versamento dell'anticipo, non si sia ancora pervenuti all'aggiudicazione del bene posto in vendita, il Professionista comunicherà al G.E. i motivi del ritardo, con facoltà per quest'ultimo, laddove ravvisi un inadempimento alle norme del codice di rito ovvero alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, di revocarla,



e con facoltà per il Presidente del Tribunale di disporre la cancellazione del Professionista dagli elenchi predisposti ai sensi dell'art. 179 ter disp.att. c.p.c.;

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

A cura del Professionista l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione peritale, con annessi allegati, saranno inseriti almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portale.aste.it](http://www.portale.aste.it), inoltre, lo stesso professionista provvederà alla pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

Invita il professionista delegato, previa estrazione di copia del fascicolo d'ufficio, a depositare in Cancelleria lo stesso non oltre 15 gg. dalla presa in consegna;

#### **RINVIA**

per la verifica delle operazioni di vendita all'udienza sotto indicata disponendo che il professionista delegato relazioni sull'attività svolta almeno 20 giorni prima indicando, altresì, il numero dei lotti non ancora venduti ed il prezzo base dell'ultima asta deserta.

#### **PRECISA**

che il Professionista Delegato dovrà proseguire con le operazioni di vendita fino a quando il prezzo di vendita non raggiunga il 25% del prezzo originario. Nel caso in cui vengano depositate eventuali offerte inferiori al 25% rispetto al prezzo originario il Professionista sospenderà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.E. per l'eventuale aggiudicazione ovvero per l'eventuale declaratoria di improseguibilità della procedura o, ancora, per eventuali altri provvedimenti necessari.

Si ritiene opportuno evidenziare qui di seguito le modalità di partecipazione alla vendita telematica che il Professionista avrà cura di indicare, se ritenuto opportuno, nel redigendo avviso di vendita

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare l'offerta, con modalità telematica, e con i contenuti di cui all'art 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile mediante apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che



dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia “(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), e dovrà far pervenire nella detta busta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente della procedura le cui coordinate verranno indicate dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la p. iva, il n. di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;



9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.
10. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
11. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni innanzi riportate. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**



## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

### **Esame delle offerte. eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione**

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "*on fine*". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la [Astalegale.net](http://Astalegale.net) invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra





un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo** ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Il Professionista provvederà a richiedere all'aggiudicatario il versamento del fondo spese per una somma non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

#### **Mancato funzionamento dei sistemi informatici.**

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

#### **ONERA**



Il professionista delegato a comunicare l'avvenuta vendita ovvero a relazionare comunque sull'attività svolta relativa ai tre tentativi di vendita, indicando, altresì, il numero dei lotti non ancora venduti ed il prezzo base dell'ultima asta deserta.

RAMMENTA che nella predisposizione del progetto di distribuzione dovrà tenersi conto anche della ulteriore liquidazione dell'esperto stimatore per cui il Professionista dovrà contattare lo stesso al fine di consentirgli di presentare istanza per la liquidazione del residuo importo dovutogli.

Si comunichi anche al Professionista Delegato e al nuovo Custode.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari  
Italo Radoccia

