



TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la documentazione allegata all'istanza di vendita e la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita dei beni oggetto di pignoramento;

viste le novità normative introdotte dal decreto legge n. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 6 agosto 2015, n. 132;

ritenuto che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, comma 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto;

ritenuto di delegare le relative operazioni *ex art.* 591*bis* c.p.c.;

atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., come da ultimo modificato con decreto legge 03.05.2016 n. 59, recante "*disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali*", il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";

ritenuto di prevedere, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza, che la **vendita** abbia luogo con **modalità telematiche** (con **eventuale gara in modalità sincrona mista**) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161*ter* disp. att. c.p.c. e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. 1, lett. g) del decreto Ministero Giustizia 23.02.2015 n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente presso lo studio del professionista o presso apposita struttura dedicata alle vendite telematiche e indicata nell'avviso di vendita;

ritenuta non funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo in 12 mesi, e ravvisata nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato l'opportunità di contenere il termine per il deposito del saldo prezzo in giorni 120 (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), decorrente dalla data di aggiudicazione;

dispone la vendita senza incanto dei beni meglio identificati nella relazione di stima agli atti, al prezzo di stima ivi indicato, **con modalità telematiche, con eventuale gara in modalità sincrona mista**;



NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ASTALEGALE.NET che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it

DELEGA

per le operazioni di vendita *ex art. 591bis* c.p.c. (e norme in esso richiamate), per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., e per il compimento degli adempimenti successivi, l'**avvocato Tatiana Cosimi**

La delega ha durata di 2 anni, prorogabili; in tale periodo, il professionista delegato:

- dovrà tenere **quattro vendite**. Il delegato, se entro i 2 anni non ha tenuto quattro vendite, ha l'onere di formulare al giudice tempestiva istanza di proroga, prima della scadenza del termine, nella quale il delegato medesimo dovrà indicare l'attività svolta nel corso del periodo di delega e le ragioni per le quali non sono state tenute le quattro vendite previste. La violazione del termine di cui sopra può rilevare ai fini della revoca dell'incarico. Il **primo tentativo di vendita dovrà essere effettuato entro 6 mesi** dalla data di comunicazione del presente provvedimento;
- fisserà il prezzo di vendita sulla base della relazione dell'esperto, e di ogni altro utile elemento di valutazione; di regola, salva diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di udienza *ex art. 569* c.p.c., il primo tentativo di vendita dovrà essere tenuto al prezzo corrispondente al valore di stima del bene (già decurtato dall'esperto di una percentuale, in relazione alle particolari caratteristiche della vendita forzata); nei successivi tentativi, il professionista opererà di volta in volta una **riduzione del prezzo del 20%**;
- **segnalerà** subito al giudice eventuali situazioni di **incompatibilità**, anche sopravvenute, con le parti, i creditori iscritti o gli intervenuti; e si rivolgerà al giudice in caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, *ex art. 591ter* c.p.c.
- **renderà il conto** di tutte le operazioni effettuate, al termine della delega, in seguito al riparto o comunque al momento della estinzione della procedura;
- comunicherà subito l'avvenuta delega al custode giudiziario, al soggetto legittimato alla pubblicazione nonché, comunque, ai soggetti incaricati delle attività pubblicitarie *ex art. 490* comma 2 c.p.c., inviando anche la copia della perizia di stima già depurata dall'esperto dei dati sensibili, nel rispetto della normativa sulla riservatezza;
- effettuerà, non appena ricevuta la delega, un **nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati**, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente, della relazione dell'esperto nominato e di eventuali atti o azioni di accertamento della proprietà acquisita in via ereditaria svolti nel corso della procedura; provvederà, se del caso, ad acquisire agli atti l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nonché il certificato di stato civile; verificherà la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- verificherà che il creditore precedente o surrogato al precedente abbia provveduto alla notifica dell'ordinanza di delega ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di giorni trenta dalla conoscenza dell'ordinanza stessa (art. 569, ultimo comma, c.p.c.), acquisendo copia dell'ordinanza notificata, ed avviserà il predetto creditore che deve procedere alla notifica, ove la stessa non risulti avvenuta;
- verificherà l'avvenuta notifica degli avvisi *ex art. 498* c.p.c.;



- controllerà lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- **redigerà, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il rapporto riepilogativo iniziale** ai sensi dell'art. 16bis, comma 9sexies decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, convertito in legge 30 giugno 2016, n. 119; in particolare, ove i beni pignorati risultino di proprietà solo o anche di terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, deve informare il giudice, rimettendogli gli atti; analogamente deve provvedere nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;
- **dopo avere effettuato le verifiche preliminari, aprirà il conto corrente della procedura presso Banca Valdichiana;**
- invierà tempestivamente tutti gli atti inerenti la delega tramite p.c.t.;
- formerà un fascicolo cartaceo della delega contenente tutti gli atti compiuti, da depositare presso la cancelleria del Tribunale al momento del deposito del rendiconto;
- **redigerà ed invierà per la pubblicazione ogni avviso di vendita**, numerato progressivamente, la relazione peritale e i relativi allegati in formato anonimo idoneo alla pubblicità, nonché le eventuali perizie integrative, secondo quanto stabilito oltre;
- **al momento della pubblicazione di ciascun avviso di vendita**, invierà al debitore, se avente natura di impresa (fatti salvi i casi in cui non sussiste la possibilità di opzione da parte dell'impresa debitrice), la richiesta di indicare, con comunicazione da inoltrare al delegato entro il termine di 10 giorni decorrente dalla ricezione dell'atto, se la medesima impresa debitrice intenda o meno esercitare la **opzione per l'imponibilità i.v.a.** ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8bis e n. 8ter d.P.R. n. 633 del 23 ottobre 1972;
- subito dopo avere richiesto al gestore la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite pubbliche, depositerà in p.c.t. copia dell'avviso di vendita, che comunicherà altresì ai creditori tramite p.e.c., per consentire agli stessi la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- comunicherà l'avviso di vendita anche al debitore, eventualmente presso la cancelleria, qualora non sia stata effettuata l'elezione di domicilio;
- dichiarerà l'inefficacia o la inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto dalle norme di legge e da questa ordinanza;
- si atterrà a quanto specificato oltre in ordine allo svolgimento della gara;
- immediatamente dopo la gara, restituirà a coloro che non siano aggiudicatari gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte cartacee;
- procederà di regola all'aggiudicazione qualora l'offerta sia l'unica e pari al prezzo base; **qualora l'offerta sia l'unica ed inferiore al prezzo base, ma comunque non più di un quarto, il delegato di regola dovrà aggiudicare, purché non vi siano istanze di assegnazione**; tuttavia, qualora il delegato, in presenza di offerta unica ed inferiore al prezzo base (ma comunque non più di un quarto) ed in assenza di istanze di assegnazione, ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, deve formulare al giudice apposita **istanza specificamente motivata, corredata di concreti elementi che il giudice possa autonomamente**



valutare, affinché il giudice stesso lo autorizzi a non procedere all'aggiudicazione; se la unica offerta è quella inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, essa soccomberà rispetto alla istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione avverrà al maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), secondo i criteri più avanti indicati;

- verserà la cauzione corrisposta con assegno circolare o vaglia postale circolare nel conto corrente acceso presso Banca Valdichiana S.p.a.;

- darà tempestivo avviso al giudice di eventuali richieste di sospensione della vendita; in caso di mancanza o di impossibilità di un provvedimento di sospensione, il delegato procederà comunque all'esperimento di vendita;

- darà tempestiva comunicazione a questo ufficio dell'esito di ogni vendita tramite deposito telematico dei verbali di vendita e/o di aggiudicazione; analoga comunicazione deve essere resa al custode giudiziario anche tramite posta elettronica ordinaria, lo stesso giorno dell'esperimento di vendita;

- entro 3 giorni decorrenti dal tentativo di vendita non andato a buon fine, fisserà un nuovo tentativo di vendita;

- **provvederà sulle istanze di cui agli artt. 589 e 590 c.p.c.**, autorizzando l'assegnazione dei beni pignorati, se ne ricorrano i presupposti di legge, e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c.: nel caso in cui venga presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al giudice dell'esecuzione per le sue determinazioni. Qualora invece non vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 comma 1 c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata);

- nell'ipotesi di vendita di più lotti, cesserà e/o sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice; le spese legali saranno valutate prudenzialmente dal giudice, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al decreto Ministero Giustizia n. 55/2014 (e successivi aggiornamenti);

- rimetterà gli atti al giudice in caso di mancata vendita entro 24 mesi dalla data della delega;

- **depositerà in p.c.t. ogni sei mesi relazioni** nelle quali descriverà il bene o i beni, ed evidenzierà l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione; il delegato preciserà altresì se l'immobile sia o meno occupato: a tale scopo, il delegato richiederà al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di depositare la relazione; analoga **relazione informativa dovrà essere depositata in p.c.t. almeno 7 giorni prima della udienza fissata per la verifica delle operazioni di vendita;**



- **qualora l'unico bene (o il complesso dei beni) debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a € 20.000,00 – senza fissare ulteriori tentativi di vendita – rimetterà le parti innanzi al GE**; contestualmente, richiederà al gestore della pubblicità e al custode giudiziario nota dei compensi e delle spese fino a quel momento maturate, che comunicherà altresì al creditore procedente o surrogato al procedente unitamente alla bozza della propria istanza di liquidazione; dovrà altresì: depositare in p.c.t. la bozza della propria istanza di liquidazione; invitare il custode giudiziario a depositare in p.c.t. bozza di istanza di liquidazione, nonché il creditore procedente o surrogato al procedente a depositare in p.c.t. nota di precisazione del credito e delle spese; il tutto allo scopo di consentire al creditore procedente o surrogato, nonché al giudice, di valutare la convenienza della prosecuzione della procedura;

in caso di aggiudicazione, il delegato:

- richiederà all'aggiudicatario dell'immobile, al momento dell'aggiudicazione, se lo stesso intenda o meno esonerare il custode giudiziario dalla liberazione dell'immobile aggiudicato; il delegato deve verbalizzare la eventuale dichiarazione di esonero nel verbale di aggiudicazione e trasmetterla senza ritardo al custode giudiziario;
- **invierà al custode giudiziario comunicazione scritta** contenente l'esito del tentativo di vendita e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati ed i recapiti dell'aggiudicatario, il tutto **immediatamente**, e comunque non oltre 3 giorni dal tentativo di vendita;
- formata copia del verbale di aggiudicazione, dovrà informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- dovrà comunicare all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso, e l'importo del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) nonché le relative spese generali e oneri di legge; indicherà altresì il termine finale di tale versamento, e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare eventualmente per il pagamento;
- dovrà altresì **aggiornare le visure in atti** per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto, al momento della predisposizione della minuta del decreto di trasferimento;
- dovrà acquisire la documentazione attestante l'avvenuto **versamento del saldo prezzo** e degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo, o versando il saldo prezzo nel conto corrente acceso presso Banca Valdichiana S.p.a., ed ivi compiere tutte le operazioni connesse alla vendita del bene;
- dovrà dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine previsto, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.; in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*, il delegato dovrà procedere successivamente a un nuovo tentativo di vendita, allo stesso prezzo dell'ultima ordinanza di vendita;



- una volta verificato il saldo del prezzo, dovrà predisporre la **minuta del decreto di trasferimento** che invierà in p.c.t. quale “minuta decreto di trasferimento” ed invierà altresì al giudice in formato .doc all’indirizzo di posta elettronica istituzionale (nome.cognome@giustizia.it);

ove ne ricorrano i presupposti, alla “minuta del decreto di trasferimento” dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 18 della legge n. 47/1985, e nel decreto dovrà altresì essere fatta menzione della situazione urbanistica dell’immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

alla minuta del decreto dovranno altresì essere allegati (se non depositati in precedenza):

. verbale di aggiudicazione;

. dichiarazioni ai fini fiscali rese dall’aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000;

. attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell’aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;

. documentazione relativa al versamento da parte dell’aggiudicatario dell’intero prezzo;

. ispezione ipotecaria aggiornata relativa all’immobile aggiudicato;

- successivamente alla sottoscrizione e al deposito del decreto di trasferimento da parte del giudice, il delegato dovrà procedere alla esecuzione delle **formalità** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto, nonché alle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie disposta con il medesimo decreto pronunciato dal giudice; dovrà altresì provvedere ad ogni incombente di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- dovrà contestualmente: concedere ai creditori – inviando agli stessi comunicazione per p.e.c. – un **termine di 45 giorni, decorrente dalla data di comunicazione del decreto di trasferimento da parte della cancelleria, per la precisazione dei crediti**, che dovrà avvenire da parte dei creditori tramite invio di comunicazione al delegato per p.e.c. e contestuale deposito di nota in p.c.t.; il delegato dovrà segnalare ai creditori che laddove non pervenga risposta nei termini indicati, il progetto sarà redatto tenendo conto degli importi indicati nel precetto e negli atti di intervento;

- dovrà altresì **inviare comunicazione per p.e.c. al professionista nominato nella procedura quale esperto stimatore**, entro 3 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, indicando il prezzo di aggiudicazione, in modo tale che l’esperto possa provvedere a depositare l’istanza di liquidazione; prima di predisporre il piano di riparto, il delegato dovrà verificare che il giudice abbia liquidato il compenso in favore dell’esperto stimatore;

- dovrà formare la **massa attiva**, composta: dal ricavato della vendita o della divisione o dal conguaglio in caso di assegnazione; dalle rendite delle cose pignorate; dalla somma versata nella conversione non andata a buon fine; dalla multa corrisposta dall’aggiudicatario inadempiente e dal credito al risarcimento del danno relativo;

- dovrà predisporre il **progetto di distribuzione** delle somme (nel rispetto delle cause legittime di prelazione, e tenendo conto degli interessi maturati), contenente la graduazione dei crediti che vi partecipano, e depositarlo in p.c.t. nei successivi 45 giorni, decorrenti dunque dalla scadenza del termine per la precisazione dei crediti; comunicare per p.e.c. nel medesimo termine il progetto al custode giudiziario e alle parti (nonché ai creditori iscritti non intervenuti), ricordando agli stessi che possono presentare nei successivi 15 giorni eventuali osservazioni, da inviare al delegato, in



modo tale che quest'ultimo, ove ritenga di accogliere le osservazioni, possa apportare modifiche al progetto di distribuzione, e depositare un nuovo progetto in p.c.t. (e comunicare il progetto modificato alle parti e al custode giudiziario) nei successivi 30 giorni;
il progetto sarà discusso all'udienza già fissata, e condiviso o modificato dal giudice;
qualora l'udienza risulti fissata a distanza di oltre 3 mesi dalla scadenza dei 30 giorni da ultimo indicati, il delegato dovrà formulare istanza al giudice di anticipazione di udienza;
- dovrà altresì provvedere sulle **istanze formulate ex art. 41 T.U.B.**: in questo caso, previa verifica della esistenza dei presupposti per l'operatività della norma citata, dovrà versare direttamente al creditore procedente, titolare di mutuo fondiario, che gli abbia formulato l'istanza, le somme portate nel titolo per capitale ed interessi, **dopo avere detratto dal ricavato un importo pari almeno al 30%**, quantificato forfettariamente e secondo criteri prudenziali, che deve restare sempre versato su libretto o conto corrente a disposizione della procedura (per spese di amministrazione, oltre che per tributi); nel caso in cui le spese della procedura (ad esempio, in ipotesi di fallimento del debitore) siano ritenute dal delegato presumibilmente superiori al 30% del ricavato, il delegato è invitato a versare al creditore fondiario una somma inferiore a quella sopra indicata.

Disciplina delle offerte

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161^{ter} disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 d.m. n. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica.

La modalità di svolgimento della gara cd. sincrona mista prevede, in particolare, che le offerte possano essere presentate sia telematicamente, sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del delegato o presso altro luogo indicato nell'avviso di vendita, e che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipino comparando presso il luogo indicato in avviso di vendita, ove si svolgerà l'eventuale gara mediante rilanci, che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica oppure comparando personalmente presso il luogo indicato, a seconda della forma prescelta per l'offerta.

- in ordine alle offerte cartacee:

Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo da € 16,00, redatte in un unico originale, in lingua italiana e contenute in busta chiusa, dovranno essere presentate presso il luogo indicato in avviso di vendita entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita. Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.

Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna 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 sulla busta.



All'atto della ricezione dell'offerta, il professionista delegato, o la persona da questi incaricata, provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora di presentazione della stessa.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e sottoscrizione del soggetto o dei soggetti 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, o unito civilmente, dovrà essere comprovato il regime patrimoniale e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione civile; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (in questo caso devono essere allegati 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 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, oppure visura camerale aggiornata;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;

- l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'udienza di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di aggiudicazione. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che valuterà il delegato al fine di individuare la migliore offerta.

Alla offerta di acquisto dovranno essere allegati: fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, a pena di inefficacia, un **assegno circolare non trasferibile e/o vaglia postale circolare non trasferibile (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)**, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E..., lotto n..." (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta), per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, ed a pena di inefficacia dell'offerta (la somma verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

- **in ordine alle offerte telematiche:**



L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale 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 mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, nonché il manuale utente per il pagamento del c.d. bollo digitale.

Le offerte telematiche potranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita, ma con la precisazione che entro il medesimo termine l'importo a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura.

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. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al soggetto incaricato della pubblicazione, il quale a sua volta ne darà 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 presentate 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 p.e.c. del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

Le offerte presentate sono irrevocabili e riporteranno i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica



possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) o dal legale rappresentante della società offerente (o di altro ente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c.

L'offerta conterrà altresì:

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- anno e numero di R.G.E. della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura (delegato);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto nonché termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- importo versato a titolo di cauzione;
- data, orario e n. di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del c/c su cui è accreditata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle eventuali perizie integrative;
- esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta sarà sottoscritta digitalmente o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno esser oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta saranno allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico; nonché documentazione attestante il pagamento del bollo, che deve avvenire in digitale su pst.giustizia.it;
- 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); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione;
- 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 interdetto, inabilitato o 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 o visura camerale aggiornata) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e la dichiarazione di dispensa della procedura dalla produzione dell'APE, contenute in separato modulo.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. R.G.E., lotto n., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 13,00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita telematica. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Esame delle offerte

Le buste telematiche e le buste cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

L'esame delle offerte telematiche e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it.

La partecipazione degli offerenti telematici all'udienza di vendita avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti che devono essere necessariamente allegati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il 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), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.



Gara tra gli offerenti

In caso di mancata presentazione dell'offerente cartaceo o di mancata connessione dell'offerente telematico, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente o non connesso.

Se l'unica offerta è inferiore (fino al 25%) rispetto al prezzo base, soccomberà rispetto alla istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente assente o non connesso.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del delegato.

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

Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il **rilancio minimo** è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti telematici relative alla fase di gara avranno luogo tramite l'apposita funzione di messaggistica presente all'interno del portale spazioaste.it. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite chat non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Avviso di vendita

L'avviso di vendita deve avere il **contenuto di cui agli artt. 569 comma terzo e 571 c.p.c.**, e dovrà in particolare riportare quanto sopra disposto in ordine alle offerte, all'esame delle stesse e alla gara tra offerenti, nonché quanto *infra* indicato con riferimento alla prenotazione delle visite all'immobile.



L'avviso dovrà contenere anche la seguente indicazione: "Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato".

Nell'avviso di vendita dovrà altresì essere previsto:

- la **destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- che per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che **il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è al massimo di 120 giorni dalla data della aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini)**, e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mani del delegato;
- che resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- 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; **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, o 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla



sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellati a spese e cura della procedura;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato), salva esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, che, una volta manifestata, non potrà venire revocata;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del ministero della giustizia e ulteriori adempimenti pubblicitari (art. 490 c.p.c.).

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che Astalegale S.p.a. soddisfa tutti i requisiti richiesti dal Decreto Ministero Giustizia 31/10/2006 per svolgere il servizio di pubblicità delle vendite giudiziarie;

incarica Astalegale.net di provvedere alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del ministero della giustizia, ex art. 490 comma 1 c.p.c., nonché agli incombenzi pubblicitari di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c. e, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma, alla pubblicazione sul "Newspaper Aste", free-press edito da Astalegale.net per il Tribunale di Arezzo.

In particolare, il gestore provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e delle eventuali perizie integrative sul sito internet astalegale.net e su quello del Tribunale di Arezzo (www.tribunale.arezzo.it). Il gestore curerà gli adempimenti pubblicitari almeno 90 giorni prima dell'udienza di vendita, con permanenza degli avvisi sui siti internet indicati per l'intero periodo.

Il Giudice dell'esecuzione,

incarica altresì l'istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tenuto agli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, di curare gratuitamente gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c., di seguito elencati:

1) Inserimento della notizia di vendita nel notiziario periodico online (newsletter) My Asta dell'Associazione nazionale istituti vendite giudiziarie, nonché nel notiziario periodico online (newsletter) di Astegiustizia (portale della società specializzata Gestifrem);

2) Pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti Internet:

- <https://www.arezzo.astagiudiziaria.com> (portale dell'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Arezzo);
- <https://www.astagiudiziaria.com> (portale dell'Associazione nazionale istituti vendite giudiziarie);
- <https://www.aste.it> (portale della società specializzata Aste On Line);
- <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);
- <https://www.immobiliare.it> (portale del mercato libero);
- <https://www.siena.astagiudiziaria.com> (portale dell'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena);



3) Pubblicazione della notizia di vendita sui seguenti giornali quotidiani locali:

- Corriere di Arezzo;
- Corriere di Siena;
- La Nazione (edizione locale di Arezzo);
- La Nazione (edizione locale di Siena).

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Il delegato:

- effettuerà il versamento del contributo necessario alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto, *ex art. 18bis* D.P.R. n. 115/2002), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Astalegale e individuato dal seguente codice IBAN: IT27E0622003000000001000096. In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);

- effettuerà la richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, tramite posta elettronica all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net;

- comunicherà l'avviso di vendita al soggetto sopra indicato, incaricato della pubblicità legale, unitamente alla perizia di stima corredata di foto e planimetrie; dovranno essere comunicate anche le eventuali perizie integrative. La documentazione da pubblicare su internet sarà stata 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;

- insieme alla documentazione da pubblicare, trasmetterà la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari; le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dal gestore.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato al gestore, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 110 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte;

- preciserà nel "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta, i dati corretti del soggetto nei cui confronti deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità), nonché PEC e/o Codice Univoco per i soggetti obbligati alla fatturazione elettronica;

- verificherà la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet; in particolare, verificherà che sulla scheda del Portale delle vendite pubbliche risulti espressamente indicato, non ai fini della pubblicità legale, bensì fra gli altri siti internet sui quali poter rinvenire la pubblicità della vendita, il sito www.arezzo.astagiudiziaria.com;

- almeno 100 giorni prima della data fissata per la vendita, trasmetterà l'avviso di vendita, la relazione di stima in forma anonima e la planimetria anche all'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Arezzo, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale *ex art. 490*, comma 3 c.p.c., al seguente indirizzo di posta elettronica: pubblicazioni@giustiziaivg.it, e ciò anche ai fini



degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109;

- entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, comunicherà ai soggetti incaricati della pubblicità l'esito del medesimo;
- comunicherà tempestivamente ai soggetti incaricati della pubblicità eventuali provvedimenti di rinvio della vendita nonché di sospensione o di estinzione della procedura.

Fondo spese

Il creditore procedente dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva i seguenti importi:

- € 400,00 per ogni lotto posto in vendita, somma che comprende il contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 ex art. 18bis d.p.r. n. 115/2002) per i 4 tentativi di vendita previsti nella delega;
- € 235,00 oltre i.v.a., una tantum a procedura indipendentemente dal numero di lotti e dal numero di esperimenti di vendita per l'utilizzo della piattaforma www.spazioaste.it

le somme sopra indicate dovranno essere versate entro il termine di 30 giorni decorrente dalla richiesta che il delegato inoltrerà al creditore tempestivamente, non appena depositato il rapporto riepilogativo iniziale e verificato che non sussistano problematiche ostative alla vendita.

In caso di mancato pagamento nel termine, il delegato invierà a mezzo p.e.c. sollecito al pignorante e richiesta ai legali degli intervenuti di rendersi parte diligente, con assegnazione di termine di giorni 30. In caso di decorso infruttuoso del termine ulteriore, il delegato informerà il G.E., il quale adotterà i provvedimenti ritenuti necessari.

In caso di esaurimento del fondo il procedente lo ricostituirà secondo le istruzioni del delegato, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato altresì che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita ad un professionista, è prevista la nomina del custode giudiziario e che, nel caso di specie, non sono emersi motivi utili a ritenere che la sostituzione del debitore nella custodia del compendio possa non avere utilità;

ritenuto che, anzi, la nomina di un custode terzo possa consentire una migliore amministrazione delle porzioni immobiliari poste in vendita, nonché una più agevole visita delle medesime da parte di eventuali soggetti interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

conferma la nomina

all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)** per il tribunale di Arezzo quale **CUSTODE GIUDIZIARIO di tutti i beni posti in vendita**, in sostituzione del debitore.

Conferisce al custode i seguenti compiti:

- effettui il primo accesso presso gli immobili, previo preavviso scritto da inviarsi ai debitori esecutati presso la residenza anagrafica (o l'eventuale domicilio eletto) degli stessi risultante agli atti della procedura;
- informi il debitore esecutato e gli occupanti che, in caso di inosservanza dei doveri su di essi incombenti (con particolare riferimento alla disponibilità a consentire l'effettuazione delle visite), il giudice potrà disporre la liberazione anticipata degli immobili;



- informi il debitore esecutato che egli è autorizzato a dimorare, fino all'attuazione della liberazione, soltanto presso la porzione immobiliare ad uso abitativo adibita a residenza principale dello stesso e di eventuali altre persone iscritte nel relativo stato di famiglia;
- rediga verbale di prima ricognizione e, successivamente, relazione nella quale vorrà dare conto, sinteticamente, della consistenza degli immobili e dello stato di occupazione dei medesimi, nonché dell'eventuale necessità di manutenzione straordinaria;
- esprima nella suddetta relazione parere in ordine all'opponibilità o meno alla procedura degli eventuali titoli di godimento previamente acquisiti dall'esperto stimatore, ovvero consegnati al custode giudiziario stesso dal debitore esecutato o dai terzi occupanti;
- dia conto nella suddetta relazione dell'eventuale presenza di un amministratore di condominio, il quale avrà previamente interpellato per conoscere l'ammontare degli oneri scaduti in relazione alle porzioni immobiliari riguardate dal pignoramento;
- avvisi gli occupanti che devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- effettui di seguito, ogni tre mesi, ricognizioni presso gli immobili, a meno che entro il medesimo termine non abbia dato corso a richieste di visita da parte di eventuali interessati all'acquisto, nel qual caso la ricognizione verrà effettuata nei tre mesi successivi;
- rediga verbale di tutte le attività svolte presso gli immobili in custodia (ricognizioni e visite) e relazioni questo giudice ogni qual volta riscontrasse (o gli venisse comunicata per iscritto da parte di terzi) la sopravvenuta necessità di manutenzione straordinaria;
- intimi disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo e provveda a richiedere ai conduttori il versamento dei canoni (a decorrere dalla prima scadenza successiva al conferimento dell'incarico) sul conto corrente del tribunale di Arezzo a tal fine dedicato;
- richieda il versamento sul medesimo conto del tribunale di Arezzo di tutti i corrispettivi dovuti in forza di tutti gli altri contratti di godimento (purché opponibili alla procedura e sempre a decorrere dalla prima scadenza successiva al conferimento dell'incarico);
- relazioni questo giudice in caso di mancato pagamento dei corrispettivi dovuti in forza di titoli di godimento opponibili alla procedura, ai fini dell'autorizzazione a promuovere azione di risoluzione del contratto ed eventualmente recupero del credito;
- accompagni eventuali soggetti interessati all'acquisto a visitare gli immobili, purché gliene sia pervenuta richiesta per il tramite del p.v.p. almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee;
- identifichi il richiedente (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili e curando di farvi accedere soltanto colui che ha formulato la richiesta, con esclusione di qualsiasi altra persona salvo che appartenente al nucleo familiare;
- fornisca altresì agli interessati le informazioni utili ai fini dell'acquisto, nel rispetto delle norme in materia di riservatezza;
- chieda preventiva autorizzazione a questo giudice per il sostenimento di qualsivoglia spesa, con la sola eccezione di quelle necessarie all'eventuale sostituzione di serrature in occasione del primo accesso od in sede di attuazione dell'ordine di liberazione.

Il giudice dispone che le spese del custode giudiziario, purché previamente autorizzate, vengano anticipate dal creditore precedente: il custode chiederà l'anticipazione tramite p.e.c. inviata al



procuratore del creditore procedente e, in caso di mancato pagamento entro trenta giorni dalla richiesta, relazionerà questo giudice, il quale adotterà i provvedimenti ritenuti necessari.

Il giudice, atteso che il custode giudiziario non riceve il pagamento dei frutti civili (i quali vengono versati direttamente su conto corrente intestato al tribunale), esenta lo stesso dal deposito del rendiconto trimestrale di cui all'art. 593 c.p.c., disponendo che il custode provveda al deposito di unico rendiconto finale al termine della procedura, purché in tempo utile alla completa formazione del progetto di distribuzione a cura del professionista delegato.

I compensi del custode giudiziario verranno liquidati da questo giudice ai sensi di quanto previsto dal decreto Ministero Giustizia 15 maggio 2009, n. 80, e retribuiti con fondi della procedura.

Per il compimento del primo accesso presso gli immobili pignorati e qualora il debitore esecutato o gli occupanti siano assenti o non lo consentano spontaneamente, il giudice autorizza il custode giudiziario ad avvalersi del fabbro e della forza pubblica.

Qualora il custode giudiziario non possa effettuare la visita per assenza o indisponibilità del debitore esecutato o degli occupanti, egli relazionerà il giudice per ricevere istruzioni anche ai fini dell'eventuale anticipata attuazione dell'ordine di liberazione.

Visite all'immobile

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del p.v.p. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del p.v.p. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di:

farvi accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta (per sé o per altra persona, purché individuata), previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento d'identità in corso di validità;

far visitare l'immobile ad una sola persona per volta, convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;

astenersi dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

La liberazione degli immobili avverrà in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Gli immobili abitati dal debitore e dai suoi familiari potranno essere liberati dal custode giudiziario, a spese della procedura, soltanto se l'aggiudicatario ne farà formale e tempestiva richiesta, a seconda dei casi previsti dall'art. 560 c.p.c., al professionista delegato in sede di aggiudicazione oppure, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, al custode giudiziario stesso.

Il Giudice dell'esecuzione

Fissa



per la **verifica delle operazioni di vendita** ai sensi dell'art. 591 comma 1 c.p.c., o per l'approvazione del piano di riparto (ove lo stesso fosse già stato predisposto dal delegato, secondo le indicazioni della delega) l'udienza del **5 luglio 2023 ore 11:30**.

Il Giudice avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624**bis** c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo esecutivo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto previsto dall'art. 161**bis** disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

Assegna al creditore procedente, e/o intervenuto surrogatosi al procedente, o al creditore più diligente, termine di giorni 30 da oggi per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

Si comunichi al delegato, al custode giudiziario e al soggetto incaricato degli adempimenti pubblicitari.

Arezzo, 21 luglio 2021

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Lucia Bruni

