

III – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata di **giorni 7** a partire dalla data e ora del suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi
3. durante il **periodo della gara**, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
4. il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
5. all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

6. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
7. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
8. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, valutate le circostanze del caso concreto (prezzo raggiunto, numero dei tentativi di vendita, interesse mostrato per il bene da potenziali acquirenti, etc...) deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
9. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggiore offerente. 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 ha depositato l'offerta.
10. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario.
11. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso la N.A.V.E. o il Notaio delegato – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
12. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
13. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso la N.A.V.E. o al custode giudiziario.

FORME DI PUBBLICITÀ

Per tutti gli avvisi di vendita vanno espletati i seguenti adempimenti pubblicitari, da effettuarsi su impulso del professionista delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.

1. A cura della Società Astalegale.net S.p.A.:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1° comma, c.p.c., almeno **55 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie sul sito www.tribunale.piacenza.it, sul sito iscritto nell'elenco ministeriale www.astalegale.net e sul sito www.immobiliare.it, giusta autorizzazione del Presidente del Tribunale in data 17/04/2019, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione di un annuncio di vendita sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Piacenza" almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

2. A cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie e dell'avviso di vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

3. A cura di N.A.V.E., o del Delegato, verrà effettuata la pubblicazione sul sito internet www.venditegiudiziariepiacenza.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;



Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.



V - DELEGA AL PROFESSIONISTA

lo svolgimento dei seguenti compiti:

- 1) **Effettuare nuovo controllo** dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui si procede, sulla base della documentazione già in atti ed effettuando ogni ulteriore indagine che ravvisi necessaria od opportuna, sin d'ora espressamente autorizzata;
- 2) dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 3) **ove emergano condizioni ostative alla procedibilità ed ogni altra circostanza rilevante ex art. 591-ter c.p.c., informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;**
- 4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 5) fissare un termine (non superiore ai termini di legge) dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 7) ricevere le buste contenenti le offerte e compiere le altre attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;
- 8) verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari;
- 9) procedere alla vendita telematica asincrona, nei modi e termini stabiliti nella presente ordinanza (v. *retro*, sez. II, III);
- 10) redigere il verbale dell'esito della gara telematica, depositandolo telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione;
- 11) verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell' Esecuzione ogni decisione a riguardo);
- 12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;
- 13) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 14) comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul **conto corrente intestato alla procedura (o sul libretto finché ancora esistente)**;
- 15) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 16) dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 17) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

Fascicolo di causa n. 12345/2023 - Tribunale di Roma - Sezione II - Ufficio di Esecuzione - 12/05/2023

18) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;

Nell'ipotesi in cui il debitore esecutato sia fallito ed il Curatore della Procedura sia intervenuto nella procedura esecutiva, il Delegato si atterrà alla **circolare in materia di rapporto tra fallimento ed esecuzione immobiliare fondiaria** pubblicata sul sito del Tribunale di Piacenza; in particolare, **il riconoscimento del privilegio fondiario è subordinato alla prova positiva**, da fornire nell'ambito della procedura esecutiva, **dell'avvenuta ammissione del suo credito al passivo fallimentare** (in mancanza di tale prova, il delegato non riconoscerà al creditore fondiario alcuna somma ai sensi dell'art. 41 TULB);

19) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

20) **Avvenuta l'aggiudicazione**, invitare creditori, custode e CTU a depositare, entro il termine di giorni 30, le note riepilogative dei crediti e delle spese – nonché le coordinate bancarie per i versamenti conseguenti al riparto – **avvertendo che in mancanza verranno considerati i crediti indicati negli atti di precetto e di intervento con gli interessi espressamente indicati negli stessi**;

21) **entro i 15 giorni successivi al versamento del saldo prezzo**, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, **predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo in formato cartaceo e in formato digitale senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita.** La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

22) **entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso**;

23) **entro 30 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla

parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso all’autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 7 del Testo Unico sull’Immigrazione nonché alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all’espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell’originale del decreto di trasferimento o dell’ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all’art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

24) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell’acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all’acquirente l’eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

25) entro i 20 giorni successivi alla cancellazione delle formalità **predisporre il progetto di distribuzione, ove non ancora predisposto; comunicarlo ai creditori e ai debitori**, fissando, nei successivi 30 giorni, una udienza avanti a sé per la discussione del piano di riparto, con l’avvertimento ex art. 597 cpc; il progetto di distribuzione andrà depositato anche nel fascicolo telematico della Procedura; il Delegato **depositerà l’istanza di liquidazione delle proprie competenze in modo tempestivo**, onde consentire al GE di liquidare il compenso prima dell’approvazione del progetto; in ogni caso, l’approvazione del progetto non potrà avere luogo prima della emanazione dei provvedimenti del GE relativi alla liquidazione dei propri ausiliari;

26) in tale udienza, di cui redigerà apposito verbale, in assenza di contestazioni darà atto dell’accordo dei creditori e provvederà all’approvazione del progetto, comunicandola al G.E. ai fini degli ulteriori e conseguenti provvedimenti;

27) ove si verificano contestazioni esperirà un tentativo di risoluzione, eventualmente sospendendo o rinviando l’udienza, modificando, ove ne ravvisi i presupposti, il progetto di distribuzione; trasmetterà quindi gli atti al G.E. – unitamente ad eventuali osservazioni delle parti e a propria breve relazione – per i provvedimenti di competenza; provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

28) **depositare tempestivamente ogni atto e verbale nel fascicolo telematico;**

29) ai sensi dell’art. 164 disp. att. c.p.c., provvedere ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

30) **Trascorsi 20 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, provvedere ai pagamenti nei 7 giorni successivi;**

