

CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

Sezione penale

- esaminata la documentazione del procedimento in epigrafe;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c.;
- ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita *ex art.* 591 *bis*, co. 2, c.p.c.;
- ritenuto, pertanto, di procedere alla vendita con le forme previste dall'*art.* 591 *bis* c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;
- ravvisati i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche richieste dall'*art.* 569 c.p.c. e, segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'*art.* 161 *ter* disp. att. c.p.c. (D.M. 32/2015), non risultando elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli *artt.* 569 e 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di confisca, come identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore:

Lotto Unico

* Immobile sito in Olmedo, via Eleonora d'Arborea n.3, distinto in Catasto al F.6, part. 2088 (ex.part.995), Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 77 mq, R.C. 232,41;

al prezzo base d'asta di Euro:

*€ 95.000,00

NOMINA

Gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net s.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita; il Gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento - dovrà inviare al Delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'*art.* 10, n. 2, del D.M. n. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Consigliere Delegato alla vendita da parte del Professionista Delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad

oggetto "Deposito di accettazione di incarico del Gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10, n. 2, D.M. 32/2015";

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, e 591 bis c.p.c. il professionista Avv. Valentina Pinna, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona.

Dispone che il Professionista Delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza ed il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al Consigliere delegato alla vendita anche le incompatibilità sopravvenute, ossia che dovessero venire in rilievo nel corso dell'attività delegata. Al riguardo il Consigliere delegato alla vendita effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico;

FISSA

in 3 anni la durata dell'incarico per lo svolgimento dell'attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;

dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Consigliere delegato alla vendita restituendogli il fascicolo;

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, co. 2, c.p.c., e che lo stesso effettui **almeno 3 esperimenti di vendita annui**;

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al delegato a mezzo pec;

ONERA

il Professionista Delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato ad aprire immediatamente e a gestire e a chiudere, ivi compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento, un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva

(possibilmente con dicitura “Corte d’Appello di Sassari, procedura esecutiva R.G. N. 7/23 Mod. 3”) e vincolato all’ordine del Consigliere delegato alla vendita, sul quale potranno operare il Professionista delegato e la Cancelleria e che dovrà essere visualizzabile – esclusa la possibilità di effettuare operazioni – dal custode. Su detto conto confluiranno le cauzioni, i versamenti del saldo del prezzo e degli oneri fiscali, nonché tutti i proventi della messa a reddito dell’immobile confiscato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL CONSIGLIERE DELEGATO ALLA VENDITA

DISPONE

che il Professionista Delegato provveda:

1. al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell’Ordinanza di vendita;
2. a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell’incarico, l’avviso di vendita secondo il disposto dell’art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, redatto in conformità al modello predisposto dal Consigliere delegato alla vendita, **dandone pubblico avviso**: il delegato è pregato nell’avviso di vendita di indicare in modo che risalti anche graficamente che l’immobile è libero. Si raccomanda ai delegati di evidenziare adeguatamente nell’avviso di vendita, inoltre, sia il diritto oggetto di confisca, sia il valore di stima, sia il prezzo base, l’offerta minima consentita in termini assoluti e non percentuali, sia il rilancio minimo in caso di asta;
3. a fissare, quindi, un termine non inferiore a 45 giorni e non superiore a 60 giorni antecedenti la data di presentazione delle offerte per la presentazione delle offerte di acquisto il bene immobile confiscato, sia per la prima vendita, sia per le eventuali vendite successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell’aumento da apportarsi alle offerte;
4. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, per la apertura delle buste, la deliberazione sull’offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
5. a curare l’esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall’art. 490 c.p.c. e disposta con questa Ordinanza di vendita);
6. all’apertura delle buste depositate dagli offerenti;
7. all’esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente Ordinanza;
8. a dichiarare l’inefficacia o l’inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa Ordinanza;

9. alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione, secondo le modalità dettagliatamente indicate infra;
10. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* nel giorno ed ora indicati, secondo le disposizioni che seguono;
11. a ricevere la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.* e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'*art. 590 bis c.p.c.* unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
12. a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, nonché gli estremi del conto della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
13. a comunicare altresì all'aggiudicatario che, ai sensi dell'*art. 585, co. 4, c.p.c.*, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve fornire al Consigliere delegato alla vendita o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'*art. 22 D.L. 21 novembre 2007 n. 231* con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci;
14. a dare tempestivo avviso a questo Consigliere delegato del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'*art. 587 c.p.c.* e agli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c., fissando, all'esito del provvedimento del Consigliere delegato, la nuova udienza e indicando come prezzo base quello cui si era giunti, eventualmente anche a seguito di gara, nell'aggiudicazione revocata;
15. a effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'*art. 59 d.lgs. n. 42/2004* e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
16. a predisporre, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'*art. 585, co. 4, c.p.c.*, nonché il versamento da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del Decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio a questo Consigliere delegato per l'emissione.
17. se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di Decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto.

18. la bozza del Decreto di trasferimento dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c., ed indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza del Decreto di trasferimento dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio) o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
 - l'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 ed accessori di legge;
 - la documentazione relativa al versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 T.U.B.;
 - visura ipotecaria aggiornata (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;
19. ad eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione (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*"), del Decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei 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 indicate nel Decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del Decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
20. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del Decreto di trasferimento, nonché la nota di trascrizione del Decreto di trasferimento, e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
21. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al Consigliere delegato sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

22. a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; **in caso di vendita soggetta ad I.V.A.** il Professionista Delegato viene autorizzato espressamente a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale, salvo diverso regime;
23. a depositare a mezzo p.c.t. tutti gli atti inerenti alla delega, (a titolo esemplificativo avviso di vendita, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta Decreto di trasferimento);
24. a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; tale rapporto riepilogativo, e tutti quelli successivi, dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal Consigliere delegato e dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;
25. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al prezzo-base sopra stabilito ed in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il prezzo-base della nuova vendita in misura inferiore di un quarto
26. ad emanare nel termine di giorni 30 dalla vendita deserta nuovo avviso di vendita, contenente nuovo termine non inferiore a 45 e non superiore a 60 giorni antecedenti il termine per la presentazione delle offerte, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.;
27. a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie ed a provvedere alla pubblicazione dei necessari avvisi ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
28. ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate ed oggetto della presente delega;
29. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quarto rispetto all'ultimo praticato, e ad effettuare tutti gli ulteriori tentativi con ribassi di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente tentativo, e ad effettuare tutte le attività già descritte;
30. a rimettere gli atti a questo Consigliere delegato in caso di infruttuoso esperimento anche della nona vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il

Delegato depositerà una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita annui; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

31. a rimettere gli atti a questo Consigliere delegato, altresì, nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti prossimo ad € 10.0000,00

In caso di vendita di lotto unico ovvero dell'ultimo lotto pignorato, il Professionista Delegato, **solo laddove abbia predisposto la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura con maggiorazioni rispetto alla notula ordinaria ai sensi del D.M. 227/2015, trasmetterà tale notula al Consigliere delegato onde consentirgli di procedere alla liquidazione; il Professionista Delegato, inoltre, solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il Consigliere delegato possa procedere alla liquidazione dei compensi degli ausiliari;**

Il Professionista Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Si precisa che, salvo casi eccezionali ed adeguatamente motivati, non potrà essere autorizzato il ricorso all'ausilio di tecnici da parte del Professionista Delegato ai fini della redazione della bozza del Decreto di trasferimento e dell'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute in favore del Professionista Delegato i costi di tale eventuale collaborazione professionale.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà essere redatto dal Professionista Delegato e dovrà avere il seguente contenuto:

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
4. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

1) Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della

vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal **presentatore all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica.**

- 1) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l’attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
- 2) Quando l’identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell’articolo 26. Quando l’offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell’Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
- 3) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un’apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell’offerta al gestore per la vendita telematica

- 1) **L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.**
- 2) L’offerta pervenuta all’indirizzo di posta elettronica certificata di cui all’articolo 13, comma 1 è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.
- 3) Il software di cui all’articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche

tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), m) ed n).

- 4) L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

- 1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
- 2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta, (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente, (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione legale, nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) l'offerta di acquisto dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA, la residenza, 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 del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita

telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente Ordinanza e, quindi, nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario, ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge);
- 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 della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è una Società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale

della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale notarili;
- Le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc. effettuate in separato modulo;
- Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

2 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: La cauzione, con unica causale "CAUZIONE ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal Professionista Delegato ed indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica e dovrà essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora il 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.

3 PAGAMENTO DEL BOLLO: l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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.

- 4 **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. /www.spazioaste.it, a seconda del gestore nominato.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it, a seconda del gestore nominato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, la aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il Professionista Delegato:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo entro i termini indicati;
- 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 della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Consigliere delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione tempestivamente.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo la apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista 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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara con modalità asincrona avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento 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 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it/www.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 posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà alla aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), la aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro cinque giorni dalla aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

A seguito della aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere, tempestivamente, a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Della avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà, altresì, notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 1) Salvo quanto disposto sub punto 2) secondo capoverso, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale). A tal fine il Professionista Delegato deve comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto della procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015.

A tal fine, **entro 30 giorni dalla aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista Delegato dovrà **comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del Decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza del Decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata alla Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Inoltre, in tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto successivo. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del Decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del Decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Delegato alla vendita (o Corte?) inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare della Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
 - a) inserzione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.

In ordine alla Pubblicità sul PVP valgono le seguenti istruzioni:

I Professionisti Delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà, considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di 5,00 euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: *“il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea a essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'articolo 154, comma 1, lettera C), del Codice, come da iscrizione del garante della privacy - 07 febbraio 2008 (GU n. 47 del 25/02/2008). Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”*.

I Professionisti Delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 delle specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

b) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet sul sito della Corte d'Appello di Sassari a cura della Cancelleria;

c) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.ivgsassari.com, www.astagiudiziaria.com, www.sassari.astagiudiziaria.com a cura dell'I.V.G.;

d) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astalegale.net a cura di Asta Legale.net s.pa.;

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del Professionista Delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi, almeno 50 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte, alla predetta Società Asta Legale.

Il Professionista Delegato è responsabile di:

- trasmettere la richiesta di pubblicazione comprensiva della ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, nonché dei documenti da pubblicare su internet, preventivamente epurati dalla indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica;
- verificare la correttezza della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet;
- comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo alle predette Società, ed inserire tale esito sul Portale delle Vendite Pubbliche;

DISPONE

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (I.V.G, ed Asta Legale) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al Professionista Delegato la prova della avvenuta pubblicazione sul sito internet;

DISPONE

Che a norma dell'art. 156 D.lgs 115/2002 gli oneri economici necessari alla pubblicità siano anticipati dall'Erario

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
- b) 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.; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 - c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento;
 - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura;
 - g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla Ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui suddetti siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e di Astalegale.net s.p.a.,
 - i) che, in caso di vendita di terreni, sarà disponibile per la consultazione il 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 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Si comunichi al delegato, al custode e alle parti esegutate.

Sassari, 27/01/2025

Il Consigliere delegato alla vendita

Dott.ssa Carmela Rita Serra

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
28 GEN 2025

Il Funzionario Giudice Giudiziario
Giovanni Antonio MURA

