TRIBUNALE DI MASSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 95/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, E PER ESSA SPECIAL
GARDANT S.P.A
LEVITICUS SPV S.R.L.
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.

contro
[redacted]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;
considerato che, sulla scorta della documentazione, in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato;
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona telematica**) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,
AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicati;
DELEGA il professionista AVV. MASSIMO PINZA;
FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista.

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

1. DESCRIZIONE LOTTO

1.1 DISPONE la vendita del/i bene/i pignorato/i nei termini di seguito indicati:

BENE/I meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta;

LOTTI come formati dall'Esperto;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: per ogni lotto come da perizia, confermando il prezzo base del bene come stabilito dall'Esperto, sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, qualora non sia stato celebrato il primo esperimento di vendita; oppure al prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento di vendita senza incanto andato deserto previa riduzione del 25%.

2. SPESE

2.1 DETERMINA:

a) in **€ 1.000,00 il fondo spese** da versare da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, **entro trenta giorni** dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC al creditore procedente con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

Si precisa che le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet e sui quotidiani **non** sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese, in quanto a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c..

b) in **€ 500,00 per ogni lotto posto in vendita il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche** da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura, **entro trenta giorni** dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC al creditore procedente con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

2.2 DISPONE che in caso di mancato versamento nel termine stabilito, senza giustificato motivo, il professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

2.3 AVVERTE che **il comportamento omissivo** dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento delle suindicate somme, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c. ovvero di improseguibilità della procedura esecutiva.

3. CONTO CORRENTE

3.1. AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari intestati e vincolati alla procedura esecutiva, con delega allo stesso per il compimento delle operazioni, con facoltà dello stesso professionista delegato di operare sul conto anche con servizio di home banking, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale.

3.2. DISPONE che:

a) il conto corrente sia intestato al Tribunale di Massa con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Massa Proc. n. R.G.E.");

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

b) su tale conto siano depositate anche le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese di trasferimento versate dall'aggiudicatario;

c) il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;

4. TERMINI

4.1. DISPONE che:

a) il professionista delegato provveda alla fissazione del primo esperimento di vendita nel termine di **150 giorni** dalla data della presente ordinanza;

b) in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;

c) in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **18 mesi** dalla data della presente ordinanza, con una relazione scritta che illustri in maniera analitica lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati.

5. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

5.1. DISPONE che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

5.2. DISPONE

a) che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.);

b) che presenti, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, presenterà un **rapporto riepilogativo iniziale** della attività svolte, in conformità al modello informatico ministeriale;

c) che a decorrere dal deposito di detto rapporto iniziale, **ogni sei mesi**, il delegato depositi un **rapporto riepilogativo dell'attività espletata**, in conformità al modello informatico ministeriale, da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato;

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

d) che il Professionista delegato, inoltre, sia tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario,

e) che depositi, **ogni sei mesi**, un'aggiornata relazione (come Custode giudiziario) sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione, precisando la data di emissione dell'ordine di liberazione o indicando i motivi che ne hanno motivato la mancata emissione;

f) che nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, possa rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.;

g) che inoltre, segnali immediatamente al Giudice dell'esecuzione eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo.

6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

6.1 DISPONE che:

a) la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale, P.za De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la stanza assegnata ai professionisti delegati (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità);

b) tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio (comunque situato nel circondario del Tribunale).

7. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

7.1 DISPONE:

a) che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto;

b) che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., il professionista delegato rimetta immediatamente gli atti al G.E., allegando una relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

8. DISCIPLINA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita secondo lo schema reperibile sul sito del tribunale, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

8.1. *Avviso di vendita*

DISPONE:

a) che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l' "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

b) che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

- il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA, LA DATA DELLA VENDITA NEL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA INDICATO** (con specificazione anche dell'ora) e precisi che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo;
- che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA SINCRONA con le modalità telematiche** indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

c) che il professionista delegato indichi, nell'avviso di vendita, per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, che si procederà **a gara sull'offerta più alta**, aggiudicando il bene a chi offrirà il maggior prezzo, senza che **nel tempo di tre (3) minuti** vi siano ulteriori offerte migliorative;

8.2. *Cauzione*

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

8.3. *Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte*

DISPONE:

a) che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

b) che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

I. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
   i. se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

ii. se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
   - in primo luogo, il professionista 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);
   - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

   Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

   Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II. nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

i. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

ii. all'esito dello svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
   - il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

iii. il professionista procederà infine come segue:
   - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
   - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

8.4. *Saldo prezzo*

8.4.1 DISPONE:

a) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine **NON** soggetto a sospensione feriale);

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

b) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Massa, procedura esecutiva, n. */* R.G.E.I; oppure tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

c) ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

d) che, in caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo GE la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente vincolato alla procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il GE emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

e) che, **unitamente al versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

f) che, avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del G.E.;

g) che **l'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione** già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode **con apposita istanza scritta contestualmente al versamento del saldo prezzo**. In caso di esonero, l'ingiunzione di

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

h) in caso di **inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo**: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano **acquisite a titolo di multa**; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; iii) il professionista segnali qualora la successiva vendita avvenga ad un prezzo inferiore, al fine di pronunciare **decreto di condanna dell'aggiudicatario dichiarato decaduto al risarcimento del danno** quantificato dall'art. 177 disp. att. c.p.c. nella differenza tra il prezzo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;

8.5. *Saldo spese*

8.5.1 DISPONE:

a) che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi le somme per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese (quali, **spese di trasferimento**, ivi comprese spese di trascrizione e voltura, imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, così come **metà del compenso del Professionista delegato** relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 277) verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo;

b) che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

e per l'effetto:

8.5.2 AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

8.6. *Regime della vendita*

PRECISA:

a) che la vendita ha luogo 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;

b) che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

c) che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.;

d) che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

8.7 *Rinvio*

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

9. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

9.1 *Disposizioni generali*

DISPONE:

che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.;

che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

9.2 *Offerta*

DISPONE:

a) che l'offerta possa essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (precisando che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");

b) che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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;

c) che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (utilizzando il modello messo a disposizione sul sito del Tribunale), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta;

d) che se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

e) che se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

f) che se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

g) che se 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h) che l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 originale della procura speciale notarile,

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

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;

i) che 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, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito del Tribunale (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

j) che l'offerta dovrà altresì contenere
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

k) che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) 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); c) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (utilizzando il modello messo a disposizione sul sito del Tribunale), autenticata da pubblico ufficiale; d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta con firma digitale (la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata); g) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, anche copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano; h) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

l) che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);

m) che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

n) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista delegato;

o) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

p) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

q) che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

9.3 *Cauzione*

9.3.1 DISPONE:

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

b) che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

d) **che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;**

e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

9.3.2 AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente vincolato e intestato alla procedura, anche con servizio di home banking, al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

9.4 *Esame delle offerte*

DISPONE:

a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale;

b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

d) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

e) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

f) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

9.5 *Gara tra gli offerenti*

DISPONE:

a) che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della **gara telematica sincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la **simultanea connessione** del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;

b) che in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.; iv) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

c) che la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre (3) minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore;

d) che la **deliberazione finale sulle offerte** avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti;

e) che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

f) che, una volta terminata la gara fra gli offerenti, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

g) che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

h) che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

9.6 *Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione*

DISPONE

a) che il professionista delegato **al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti,** proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia), stilando apposito verbale;

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

b) che il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

c) che, entro due giorni dall'aggiudicazione, il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate;

d) che, **entro due giorni dall'aggiudicazione**, il delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria: i) del verbale di aggiudicazione; ii) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa; iii) degli adempimenti pubblicitari svolti;

e) che **entro due giorni dall'accredito del saldo prezzo**, il professionista delegato provveda al deposito i) dell'attestazione dell'avvenuto versamento, entro il termine, del saldo-prezzo (comprensive delle spese di trasferimento); ii) della dichiarazione eventualmente resa dall'aggiudicatario ex art. 560 c.p.c.; iii) della dichiarazione scritta, resa dall'aggiudicatario, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), entro il termine del versamento del saldo prezzo;

f) che nell'ipotesi di **vendita di più lotti**, il delegato sospenda 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, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

10. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

a) che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

b) che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

c) che, in caso di istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dichiari 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.

11. ULTERIORI AVVISI

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

AVVERTE:

A. 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 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

B. in base a quanto disposto 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

C. **Si informano gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario-delegato alla vendita e al gestore della vendita**.

12. PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

11.1 *contenuto e termini della pubblicità*

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

a) inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo web **www.asteannunci.it** (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**;

c) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:

a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
c) "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;

- Realizzazione a cura del Gruppo Edicom di apposito Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00. Il Custode dovrà prendere immediato contatto (e comunque entro 15 giorni dalla presente ordinanza) con il Gestore Gruppo Edicom, inviando richiesta al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile affinché il virtuale tour venga realizzato e pubblicato all'interno dei portali ex art. 490 II comma sopra richiamati;

  Pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

11.2 ***modalità operative della richiesta di pubblicità***

a) che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano richiesti, tempestivamente e comunque almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita telematica deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte (di cui oltre), a cura del professionista delegato al Gruppo Edicom e-mail info.massa@ediservicesrl.it - sede operativa Via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923, numero verde 800630663 per gli utenti), individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul portale delle vendite pubbliche;

b) che la società Gruppo Edicom dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno **45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte (di cui oltre), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo**;

c) che la documentazione da pubblicare sia **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;

d) che il professionista è responsabile:

d) di trasmettere al Gruppo Edicom la contabile (in formato elettronico RT-p7m) di avvenuto versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

e) di verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet;

f) di procedere ad indicare entro il giorno successivo a mezzo del PVP, attraverso l'apposita sezione, l'esito per ciascun esperimento di vendita tenuto;

g) di comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

e) che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto contenga unicamente i seguenti dati: numero della procedura e del lotto; nome del professionista delegato; diritto oggetto della vendita; ubicazione, tipologia e descrizione sommaria del bene; valore d'asta ed offerta minima per l'aggiudicazione; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del custode giudiziario; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet);

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

f) che siano invece omessi i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

13. ADEMPIMENTO SUCCESSIVI ALLA VENDITA

12.1 DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

12.2 DISPONE che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

a) comunichi all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

b) acquisisca documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

c) aggiorni le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

d) aggiorni le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

e) provveda altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;

f) informi, preferibilmente mediante pec, il Perito stimatore dell'avvenuta vendita del bene e del prezzo di aggiudicazione, nonché della data di fissazione dell'udienza di distribuzione ex art. 596 c.p.c., al fine di consentire all'Esperto il deposito dell'istanza di liquidazione delle spettanze a saldo;

g) entro **trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, rediga la **bozza del decreto di trasferimento** e la trasmetterà al giudice unitamente: i) se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; ii) alle dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e alle dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; iii) alla attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

12.3 DELEGA altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto; nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c, ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

In caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

14. FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso formi il **progetto di distribuzione** (**anche parziale** nel caso di laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed in questo caso limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) secondo le seguenti indicazioni:

a) trasmetterà la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura, onde consentire al G.E. di procedere alla liquidazione; in tale caso il delegato *solleciterà il custode* (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della procedura; in tale caso il delegato solleciterà *anche il Perito stimatore* (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della procedura;

b) richiederà ai creditori, pignorante e intervenuti, tramite comunicazione PEC di far pervenire al proprio indirizzo, entro 30 giorni dalla ricezione, le precisazioni dei rispettivi crediti in uno alle note spese; il delegato richiederà la distinta analitica delle spese vive sostenute, elencate in ordine cronologico e corredate della documentazione giustificativa (compiegata nel medesimo ordine), *precisando che la mancata evasione della comunicazione sarà intesa quale rinuncia alla liquidazione delle spese*. Con la nota di precisazione del credito i creditori sottoscriveranno una dichiarazione nella quale dovranno indicare se sono soggetti passivi Iva e in caso di risposta positiva, se l'Iva per loro sia detraibile, anche solo parzialmente, oppure no. In caso di soggetto passivo Iva, con Iva detraibile, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione del credito tutte le spese sostenute (come ad es. le spese legali, di pubblicità o altro) già al netto dell'Iva; in caso contrario, tali spese potranno non essere riconosciute;

c) entro i successivi 30 giorni predisporrà e trasmetterà in PCT un progetto di distribuzione nel quale dovrà inserire: a) gli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai propri ausiliari (perito, custode e delegato); b) i compensi professionali spettanti ai creditori deputati a ricevere utile collocazione nel progetto; c) le spese vive di rango privilegiato ex artt. 2770 e 2777 c.c. indicate nelle notule ma solo ove supportate dalla documentazione giustificativa prodotta dal creditore e per l'importo corrispondente; per le anticipazioni effettuate dal creditore a titolo di compensi agli ausiliari del giudice, il delegato dovrà altresì verificare che sussista corrispondenza tra la fattura pagata e i decreti di liquidazione emessi dal G.E;

d) unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente con l'indicazione della somma in giacenza da distribuire;

e) **entro dieci giorni dal deposito del progetto, il giudice dell'esecuzione esaminerà il progetto di distribuzione** e, apportate le eventuali variazioni, lo depositerà nel fascicolo della procedura, affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne disporrà la comunicazione al professionista delegato;

f) **il professionista delegato fisserà appuntamento avanti a sé per l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione**, da valersi quale udienza ex art.

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60

596 c.p.c. entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione a cura del giudice dell'esecuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni. L'invito sarà comunicato ai creditori ed al debitore, anche se contumace, a cura del Professionista delegato;

g) il professionista delegato avvertirà le parti che la mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importerà l'approvazione del progetto per gli effetti di cui all'art. 598 c.p.c.;

h) il professionista delegato assegnerà alle parti termine di dieci giorni per eventuali osservazioni;

i) **svolta l'udienza per la discussione del progetto** e previo controllo della regolarità delle comunicazioni di cancelleria, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista depositerà in PCT i) la copia del verbale il giorno successivo all'udienza, unitamente ii) il dettagliato rendiconto di tutte le operazioni svolte e iii) le comunicazioni effettuate ai creditori a mezzo pec ed al debitore (sempre a mezzo pec se costituito o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno se contumace);

j) il professionista delegato procederà, **entro i successivi sette giorni dalla approvazione del progetto di graduazione e riparto**, al versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze;

k) **entro dieci giorni il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte** successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto semestrale, in conformità al modello informatico ministeriale, al quale allegherà: l'originale delle quietanze; la copia degli assegni circolari o le ricevute dei bonifici; l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'attestazione di chiusura del conto o del libretto;

l) qualora, invece, verranno formulate **contestazioni al progetto di distribuzione**, il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà, allegando il proprio parere in merito, il progetto di distribuzione al G.E., che provvederà ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

INFINE

AL CREDITORE PROCEDENTE

ASSEGNA al creditore pignorante (ovvero al creditore intervenuto che intenda surrogarsi al primo) termine di **trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**, per la notifica ai **creditori iscritti non intervenuti e non comparsi** all'udienza di comparizione (art. 569, ult. comma, c.p.c.); l'ordinanza, corredata di relata di notifica dovrà essere inserita in PCT con nota denominata "*notifica ordinanza creditori iscritti*" ed inoltrata tramite PEC al delegato

Massa, 06/06/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro Pellegri

Firmato Da: ALESSANDRO PELLEGRI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: ba8907f63c72fa228064fa2a142a397
Firmato Da: VALERIA TOGNINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4c1482ffa3f54d3998e2eafcf4c63e60