Proc. n. 1 del 2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, dott. Alessandro Di Giacomo,

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo sopra indicato;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di euro:

lotto 1 €. 180.000,00;

lotto 2 €. 85.000,00;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Gruppo Edicom 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. 32/2015 sottoscritta digitalmente

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice 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

il compimento delle operazioni di vendita al professionista, avv. Mario Agostino Inzaina, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il proprio studio;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

ORDINA

al custode di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

al delegato di comunicare copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

a) un acconto di euro 1.000,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
b) un fondo spese da versare sul conto corrente intestato alla procedura di:

1. euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche
2. euro 2.500,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori euro 1.000,00 per ogni successivo lotto, relativo agli adempimenti pubblicitari ex art. 490 c.2 e c.3 c.p.c. ed alle spese del gestore della vendita telematica;

DISPONE

che i **creditori** versino:

- **entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta via PEC** da parte del professionista delegato, le somme sopra liquidate al **punto a) ed al punto b) a pena di improcedibilità**;

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

- la somma liquidata al punto b) 1. in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati nel paragrafo relativo alla disciplina della pubblicità delle vendite a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.

DISPONE che in caso di mancato versamento nel termine stabilito (30 gg dalla richiesta via PEC di versamento con indicazione dell'importo complessivo e delle coordinate bancarie del conto corrente) il professionista delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2) ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, ***con operatività home banking,*** e vincolato all'ordine del G.E. e/o del Delegato disgiuntamente presso un istituto bancario scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a 100,00 (cento) euro per le spese di tenuta conto e per le imposte **ed è, altresì, onerato a depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari le condizioni economiche applicate dalla Banca individuata**);
3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
4) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Tempio Pausania (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista,

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;

5) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;

7) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

8) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;

9) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

12) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

13) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

14) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

16) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza[1], indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

17) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

18) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

[1] L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

19) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

24) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), **previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.,** trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione;

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 deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

delegato richiederà;

- 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 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- **la dichiarazione** scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo **(art. 585 co.4 c.p.c.);**

25) ad eseguire 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"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

26) a trasmettere all'aggiudicatario 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;

27) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

28) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

30) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

31) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

32) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

33) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

34) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

35) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici dopo ogni esperimento di vendita; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà, quindi, a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

36) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

37) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

38) la bozza di progetto di distribuzione delle somme ricavate dalle vendite, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo e a trasmetterla al Giudice dell'Esecuzione per eventuali variazioni o per conferma del riparto, almeno 30 giorni prima della data di convocazione delle parti dinanzi al professionista delegato per la relativa approvazione;

Il professionista delegato dovrà tempestivamente informare gli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione dell'avvenuto versamento del saldo del prezzo e invitarli a depositare le rispettive istanze di liquidazione entro giorni 15 decorrenti da tale avviso.

Il professionista delegato dovrà trasmettere nei termini di cui sopra **un'unica istanza** al Giudice contenente: i) la bozza del progetto di distribuzione; ii) l'istanza di liquidazione degli onorari del professionista delegato contenente l'indicazione del valore del lotto o dei lotti aggiudicati; iii) l'indicazione della data di udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione dinanzi al professionista delegato.

Il professionista delegato dovrà attenersi alle disposizioni contenute nella **circolare sul progetto di distribuzione, pubblicata sul sito del Tribunale il 10.10.2023.**

39) all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato dovrà depositare **la relazione finale** in ordine all'esaurimento dell'incarico;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Tempio Pausania e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

L'avviso che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. **dichiarazione antiriciclaggio**, come da modello presente sul sito del Tribunale); alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento (v. anche pto 24 del contenuto della delega).

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

****

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015[2]

[2] Art. 12
Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
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;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) 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;
o) 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

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

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.
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.
5. 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.
6. 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.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Art. 14

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), n) ed o).
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.

Art. 15

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.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[3]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, 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, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[4].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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/delegato alle operazioni di vendita;

[3] 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.

[4] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[5];

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[6];

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

NB: 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:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, 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;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) 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;

[5] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

[6] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della 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 il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) 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;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc.…, effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica[7]

1. <u>MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE</u>:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva intestato al Tribunale di Tempio Pausania, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, ciò sarà motivo di esclusione dell'offerta.

****

[7] La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

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 all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste - telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale - delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti -parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ~~a~~ loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà 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, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando 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.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il 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 delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione 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 RR.II. 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;

4. nel medesimo **termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto a rendere la **dichiarazione antiriciclaggio** di cui all'art. 585 ult. co. c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007. **Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata**; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione** e **la perdita della cauzione**, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia su impulso del professionista delegato:

a. mediante l'inserimento a cura dello stesso professionista delegato sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente ritenuti utili dal delegato), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b. mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato), oltre al virtual tour 360° (ove realizzato dal gestore della vendita telematica in base alle modalità operative specificate nei compiti del custode) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tempio Pausania, al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti, nonché sul sito www.tribunaletempiopausania.it. La pubblicazione avverrà anche a cura dell'IVG di Tempio Pausania sul sito www.tempiopausania.astagiudiziaria.com;

c. mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it, Subito.it, Idealista.it e Immobiliare.it, a cura del gestore della vendita telematica, per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet — e www.tribunaletempiopausania.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b e c, ad eccezione della pubblicazione sul sito del custode IVG, alle società titolari dei rispettivi portali di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c. (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Gruppo Edicom S.p.A., Astalegale.net S.p.A.) le quali dovranno quindi provvedere, previo avvenuto

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

pagamento dei relativi costi:

a. a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet di pubblicità e sul sito istituzionale del Tribunale di Tempio Pausania (www.tribunaletempiopausania.it); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it, Subito.it, Idealista.it e Immobiliare.it;

b. a rendere disponibile al delegato adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

DISPONE

che il professionista delegato:

a. per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, proceda agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dal gestore del sito di pubblicità, senza obbligo di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

b. provveda ad ordinare la pubblicazione sui siti ex art. 490 c.p.c. dei gestori mediante invio, almeno quindici giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (60 giorni prima della vendita senza incanto), dell'apposito modulo di richiesta servizi opportunamente compilato con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione, oltre eventualmente alla documentazione da pubblicare su internet. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica[8];

c. abbia cura di caricare su PVP e di trasmettere la documentazione da pubblicare su internet già 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 non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

d. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni

[8] Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 0586.20141, email: pubblicazione@astegiudiziarie.it); alla società Gruppo Edicom S.p.A. (tel. 041.5369911, email: info.tempiopausania@edicomspa.it); alla società Astalegale.net S.p.A. (tel. 02.800.300, email: procedure.tempiopausania@astalegale.net).

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e alle società eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

e. provveda al pagamento degli oneri pubblicitari (compresa la realizzazione del virtual tour 360°) e delle spese del gestore della vendita telematica utilizzando il fondo spese versato dal creditore procedente, richiedendo che le relative fatture vengano intestate allo stesso creditore. Ai fini della pubblicazione il delegato dovrà trasmettere al gestore copia della contabile di pagamento delle spese dovute in via anticipata rispetto alla pubblicazione;

f. provveda ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c. 2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006.

R E N D E N O T O

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. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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. 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 civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

a) che l'aggiudicatario ha 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

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma 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. In caso di esonero, l'ingiunzione di 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. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e www.tribunale.Tempio Pausania.it;

c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo 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. che, 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.;

I N F O R M A

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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk,* via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

D I S P O N E

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

Che la presente ordinanza venga comunicata, dalla cancelleria, al Professionista Delegato e al Custode e che, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 569 del Codice di Procedura Civile, venga notificata, entro 30 giorni da oggi, a cura e spese del creditore che ha chiesto la vendita, ai creditori di cui all'articolo 498 dello stesso Codice oggi non comparsi.

Tempio Pausania, 28.4.2026

Il giudice dell'esecuzione

Alessandro Di Giacomo

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO N. 1

DIRITTO IN VENDITA:

Intera proprietà

TIPOLOGIA:

Immobile Residenziale (Abitazione).

SITO:

Comune di Arzachena (SS) Via Demuro n. 19, Piano Terra

COMPOSTO DA:

Abitazione:

- n. 1 Soggiorno Pranzo
- n. 1 Cucina
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Disimpegno
- n. 2 Bagno
- n. 1 Terrazzo Scoperto
- n. 1 Cortile

Superficie commerciale

▪ Superficie commerciale abitazione S_{cr}	87.17 mq x100%=	87.17 mq
▪ Superficie commerciale terrazzo S_{cv1}	8.11 mq x 30%=	2.43 mq
▪ Superficie commerciale cortile S_{cv2}	19.73 mq x 10%=	1.97 mq
▪ **SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]**		**91.57 mq**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CON INDICAZIONE DEI CONFINI:

- Abitazione, posta al piano terra, categoria A/02 di 2 Classe, di Vani 5.5 e Superficie Catastale Mq 91, distinta all'NCEU al Foglio 41 mappale 3880 sub. 26, confinante a nord con il Mappale 3488, est con il Sub 25, a sud con i Sub 19-18-17 e a ovest con il Sub 27.

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA:

Come risultato dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Arzachena l'immobile risulta edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

- Concessione Edilizia n. 425 del 27.11.2002;
- Concessione Edilizia in variante n. 329 del 24.10.2003;

L'immobile non risulta in possesso dell'Agibilità

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Non sono presenti domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc.…).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta occupato dalla Sig.ra Barbara Spano unitamente alla sua famiglia mediante contratto di locazione registrato in data 26.10.2022 n. TWP23T000489000ZH presso la direzione provinciale dell'agenzia delle entrate di Olbia Tempio, ufficio territoriale di Tempio Pausania. La durata dello stesso risulta con decorrenza dal 01.03.2022 e scadenza il 28.02.2026 dove il suddetto contratto cesserà in modo automatico. Il canone pattuito pari a € 550.00 mensili (€ 6.600,00 annui), risulta congruo al prezzo di mercato delle locazioni vigenti nelle zone in cui insiste il cespite. Si precisa che i dati catastali riportati all'interno del contratto di locazione sono errati, infatti l'immobile al piano terra risulta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 3880 Sub 26 e non 27 come riportato nel contratto di locazione stesso, il quale risulta occupato da terze persone.ù

LOTTO N. 2

DIRITTO IN VENDITA:

Intera proprietà

TIPOLOGIA:

Immobile non Residenziale (Cantina) – Utilizzato come Residenzile.

SITO:

Comune di Arzachena (SS) Via Demuro n. 17, Piano Seminterrato

COMPOSTO DA:

Abitazione:

- n. 1 Soggiorno Pranzo con cucina a vista
- n. 2 Camere da Letto
- n. 2 Disimpegno
- n. 1 Bagno
- n. 1 Terrazzo Scoperto
- n. 1 Cortile

Superficie commerciale

▪ Superficie commerciale cantina S_{cr}	97.76 mq x100%=	97.76 mq
▪ Superficie commerciale terrazzo S_{cv1}	13.05 mq x 30%=	3.92 mq
▪ Superficie commerciale cortile S_{cv2}	86.11 mq x 10%=	8.61 mq
▪ **SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]**		**110.29 mq**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CON INDICAZIONE DEI CONFINI:

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b

- Abitazione (Urbanisticamente Cantina), posta al piano seminterrato, categoria A/02 di 2 Classe, di Vani 4.5 e Superficie Catastale Mq 110, distinta all'NCEU al Foglio 41 mappale 3880 sub. 27, confinante a nord con il Mappale 3488, est con il Sub 25, a sud con parete controterra e a ovest con il Sub 4.

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA:

Come risultato dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Arzachena l'immobile risulta edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, e più precisamente:

- Concessione Edilizia n. 425 del 27.11.2002;
- Concessione Edilizia in variante n. 329 del 24.10.2003;

L'immobile non risulta in possesso dell'Agibilità

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Non sono presenti domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc.…).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta occupato dal Sig. Fresi Antonio unitamente alla sua famiglia, in assenza di un contratto di locazione regolarmente registrato.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Tempio Pausania, 28.4.2026

Il giudice dell'esecuzione

Alessandro Di Giacomo

Firmato Da: DI GIACOMO ALESSANDRO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 9e110a8dbcc5db880e4bd8fdcddc13b