

MANUALE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE



1. Per le procedure introdotte successivamente all'aprile 2018 le vendite si svolgono esclusivamente con modalità telematiche.
2. Gli interessati dovranno compilare l'offerta, che dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. **Si sconsiglia l'utilizzo del browser Safari, in quanto crea problemi al momento dell'invio dell'offerta.**
3. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, L'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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;
 - 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;
 - g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h. il prezzo offerto;
 - i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;
 - j. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - k. la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO, TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
 - l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - m. 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;
 - n. il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.



4. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

5. Una volta compilata l'offerta, sottoscritta digitalmente e caricati gli allegati, il sistema ministeriale invierà una email con il collegamento per scaricare il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, il quale, dovrà essere nuovamente inviato via PEC all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **l'offerta non sarà perfezionata prima dell'invio di tale pec.**

L'utente dovrà prestare particolare attenzione al momento dell'invio dell'offerta via pec. In particolare, il file criptato in formato zip.p7m non dovrà essere aperto, ma inviato così come è. Non dovrà altresì essere modificato il nome del file o firmato nuovamente. Al riguardo si evidenzia che, laddove l'offerta venga scaricata più volte, il sistema in automatico inserisce un numero al termine del nome del file. Qualora venisse inviato il file così denominato l'offerta sarà rifiutata dal sistema.

6. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere **depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.
7. E' importante prestare attenzione al momento della compilazione dell'offerta al fatto che, nell'inserire i dati della cauzione, il campo data del pagamento si riferisce alla data che l'offerente indica per il versamento del saldo prezzo.
8. All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- b. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c. 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);
- d. 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;
- e. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f. 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. Nel caso in cui la società abbia più amministratori con poteri congiunti, sarà necessario produrre procura rilasciata all'offerente dagli altri amministratori o copia autentica del verbale dell'assemblea durante la quale è stato conferito il potere rappresentativo;
- g. nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla facoltà di presentare la domanda e di effettuare offerte in aumento;
- h. 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.

9. L'offerente dovrà versare a **titolo di cauzione** una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO); tale importo sarà

trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente;

10. Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
11. L'offerente **dovrà nell'offerta telematica indicare il CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Talune banche forniscono, invece del CRO, il TRN, ma lo stesso non può essere inserito, in quanto contiene caratteri alfabetici che non sono accettati dal sistema. A tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico.
12. L'offerente **deve procedere al pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta. Qualora l'utente trovi difficoltà per il pagamento del bollo potrà accordarsi con il professionista delegato per un pagamento successivo. Il mancato pagamento non determina l'inammissibilità della domanda.
13. Il soggetto presentatore dovrà necessariamente essere il medesimo offerente, a meno che non si verta in ipotesi di rappresentanza legale o pluralità di offerenti, nel cui caso l'offerente potrà essere il legale rappresentante o uno degli offerenti.
14. Successivamente, coloro che avranno presentato le offerte valide saranno invitati alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo

a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

15. **Tutte le informazioni** di cui l'offerente necessita in merito alla vendita saranno fornite dal professionista delegato, mentre le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo saranno fornite dal gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita.
16. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**
17. **L'offerta presentata è irrevocabile**, per cui, qualora l'offerente si renda aggiudicatario e non proceda al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione e vi sarà la possibilità di addebitare allo stesso la differenza tra il prezzo offerto e quello effettivamente ottenuto nei successivi tentativi di vendita.
18. le offerte possono essere ritenute valide se raggiungono almeno il 75% del prezzo base. Nel caso in cui il prezzo base non sia raggiunto, però, sarà facoltà del Giudice decidere se accettare o meno l'offerta, verificando la possibilità o meno di ottenere un prezzo maggiore in successivi incanti. Inoltre, in caso di richiesta di assegnazione da parte di un creditore, tale richiesta prevarrà sulle offerte inferiori al prezzo base.
19. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
20. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui

estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

21. E' opportuno che l'offerente sappia che:

- a. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente;
- b. 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;
- c. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- d. Il custode è a disposizione **gratuitamente** per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento tramite il [portale delle vendite pubbliche](#);
- c. qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- d. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it ed è onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza; è comunque opportuno compiere le visure ipotecarie e catastali;
- e. **è possibile ricorrere al finanziamento mediante mutuo del prezzo di acquisto dell'immobile;**
- f. il decreto di trasferimento viene di regola emesso entro 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, ma è possibile chiedere l'immissione in possesso anticipata;
- g. **per coloro che non abbiano dimestichezza con gli strumenti informatici è auspicabile ricorrere all'assistenza di soggetti esperti.** L'assistenza fornita dal Tribunale è gratuita, soggetti terzi potrebbero richiedere un compenso per tale attività.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite al seguente indirizzo http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf