



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA**  
ASTE GIUDIZIARIE®

**ORDINANZA DI VENDITA**

Il Giudice dell'Esecuzione,  
ritenuto, di poter disporre lo svolgimento di ulteriori tre tentativi di vendita, all'esito dei quale, in caso di mancata presentazione di offerte, il professionista rimetterà gli atti al g.e. per le dovute valutazioni sulla fruttuosità della vendita;  
ritenuto opportuno, al fine di non arrecare arresti alla procedura, confermare le nomine del professionista delegato, del custode e del gestore della vendita telematica già effettuate;

**DISPONE**

la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto e identificato nella relazione di stima, successiva integrazione depositata in data 1/9/2025, e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, **al seguente valore d'asta: €-29.500,00**

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;

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

**CONFERMA la NOMINA**

del già nominato gestore della vendita telematica la **Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale [per Edicom a mezzo del portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); per Aste [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); per Asta legale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)], come 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 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*";

**CONFERMA la DELEGA**

per il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato **Calvi Moscardi Paolo** che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il suo 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 già nominato



[Ove il gestore nominato sia Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.: tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alla pagina Home > Servizi > Dichiarazione art. 10 dm 32/15;

- Ove il gestore nominato sia Astalegale.net S.p.A.: tramite compilazione dell'apposito form

### DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di **euro 1.000**, 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. nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18 *bis* del D.P.R. n. 115/2002 per ogni lotto posto in vendita, per il pagamento della pubblicità *ex art.* 490, comma 1, c.p.c. (Portale Vendite Pubbliche);
  2. nella misura di euro **2.000,00**, per gli adempimenti pubblicitari *ex art.* 490 comma 2 e comma 3 c.p.c. ed alle spese del gestore della vendita telematica (in particolare, alle spese di gestione del conto corrente);

### DISPONE

che il creditore procedente provveda al versamento delle somme liquidate alla precedente lettera a), nonché del fondo spese sul conto corrente intestato alla procedura - aperto dal professionista delegato alle condizioni di seguito indicate - entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista, salvo che - per la pubblicità *ex art.* 490, secondo e terzo comma, c.p.c. - il pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore.

In caso di mancato versamento nel termine stabilito (30 giorni 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 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 informare questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, ove possibile **con operatività home banking**, e vincolato all'ordine del G.E. presso un primario istituto bancario. Il professionista è fin d'ora autorizzato ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica utilizzando il fondo spese mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato;
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 47 del 1985 e successive modifiche;
4. a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico e previo versamento del fondo spese, non essendo il delegato tenuto ad anticipare le spese, 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 L'Aquila (*ex art. 173 quater*, ultimo comma, disp. att. c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT e comunicandolo al custode;
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 per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti; in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati;
7. ad attivarsi immediatamente per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come previste dall'art. 490 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 il proprio studio delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore – alla eventuale presenza con modalità telematiche 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 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 dell'esito dell'esperimento il soggetto che ha curato

l'inserimento dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, così che lo stesso possa aggiornare l'esito nell'apposita area del PVP;

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 telematica di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza<sup>1</sup>, 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* c.p.c., 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 ipo-catastali aggiornate;
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), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione; richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione

Ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile *ex art. 560 c.p.c.* la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a questo 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., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

<sup>1</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



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 è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; 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.

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 entro sette giorni dall'ultima vendita celebrata direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, da versarsi sul conto corrente della procedura entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del delegato;

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. 22) 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. a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna *ex artt.* 587, 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

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.

**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

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

[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<sup>2</sup>.

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 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

7



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>3</sup>) 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

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.

<sup>3</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati/Bollo su documenti" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.



- 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;
- 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.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, 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, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

\*\*\*\*\*

**5. 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;

**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in modalità telematica delle parti, dei loro



## **9. 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 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 anche 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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 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.

-----  
-----



Firmato Da: QUARANTA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76b863aa902ba889e66b27b0ed201139



## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

▪ A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché ove realizzato del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

▪ A cura di Astalegale.net S.p.A.:

d) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

▪ A cura di Gruppo Edicom S.p.A.:

e) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno effettuati almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte (termine non soggetto a sospensione feriale), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

▪ A cura del gestore della vendita telematica nominato in ordinanza:

f) realizzazione del *virtual tour* 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, ruderi, superfici edificabili, locali ad un unico vano e posti auto, nonché degli immobili in costruzione a meno che il delegato non lo ritenga opportuno in considerazione della specificità della fattispecie. A tal fine il delegato non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto via e-mail con il gestore della vendita telematica<sup>8</sup> al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il gestore della vendita telematica svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, mediante invio, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net e al Gruppo Edicom tutta la documentazione necessaria per la pubblicità;
- la richiesta di pubblicazione potrà essere effettuata dal delegato tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), avendo cura di compilare i dati richiesti,

<sup>8</sup> - Ove il gestore nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.: e-mail [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it).

- Ove il gestore nominato è gestore Astalegale.net S.p.A.: e-mail [procedure.laquila@astalegale.net](mailto:procedure.laquila@astalegale.net).

- Ove il gestore nominato è Gruppo Edicom S.p.A. e-mail: [info.laquila@edicomspa.it](mailto:info.laquila@edicomspa.it).



caricare la documentazione da pubblicare e fornire i dati di intestazione delle fatture (denominazione esatta del creditore, nome dell'esecutato, riferimento bancario interno es. NDG/BIP/FG/numero sofferenza), previo preliminare controllo che questi ultimi siano aggiornati;

- contestualmente all'invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuta disposizione di pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate (Aste Giudiziarie Inlinea, Astalegale.net e Gruppo Edicom S.p.a.), attingendo le somme dal fondo spese messo a disposizione, e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi, ed a tal fine:
  - o il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Monte dei Paschi di Siena, con codice IBAN: IT 40 O 01030 13900 000063162124, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LAQUILA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
  - o il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano, con codice IBAN IT80R0303233840010000263314, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LAQUILA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
  - o il pagamento a Gruppo Edicom S.p.a. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Banca di Asti con codice IBAN: IT 89 T 06085 12000 000 000021593, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LAQUILA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
- in caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura di distinguere, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), tra le spese da anticipare (ivi incluse tutte le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica da ritenersi essenziali alla vendita telematica) e quelle prenotate a debito (quali quelle inerenti i compensi degli ausiliari), allegando la ricevuta attestante l'avvenuta prenotazione a debito da parte della cancelleria, evidenziando al G.E. eventuali difficoltà nelle operazioni di vendita determinate dal mancato anticipo delle spese da parte dell'erario.

#### DISPONE

che il professionista delegato, sotto la propria responsabilità, abbia cura di:

- a. trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea le contabili di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del gestore della vendita telematica, insieme alla documentazione da pubblicare sui siti internet, preventivamente purgata 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;
- b. precisare, per ogni singola richiesta di servizi, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità e delle spese del gestore della vendita telematica);
- c. verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet;
- d. 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;
- e. comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, così che la stessa possa inserirlo sull'apposita area del PVP.

#### DISPONE

che il custode:

- a. assicuri agli interessati all'acquisto di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale

aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento;

- b. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma 10 c.p.c.

#### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al G.E apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita

g) 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;

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

#### AVVERTE

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'acquisto 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.;

#### INFORMA

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.

#### DISPONE

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.

12/11/2025

Il Giudice

*Gabriele Quaranta*