



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA
I Sezione

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **6439/2017** promossa da:



ATTORI

contro



CONVENUTI ED INTERVENUTI

Il Presidente Istruttore

sciogliendo la riserva relativa al procedimento suddetto;
esaminata la CTU e rilevato che dalla stessa emerge che l'immobile ivi descritto, non è comodamente divisibile;
dato atto che non risulta formulata alcuna istanza di assegnazione;
ritenuto, pertanto, che sussista la necessità di procedere alla vendita;
che le parti hanno aderito alla necessità della stessa;
ritenuto di potere prendere a base del prosieguo del giudizio le conclusioni della CTU, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato;

ordina

la vendita dei beni meglio descritti nell'atto di citazione e nella ctu allegata in atti;

delega

il professionista avv. Tiziana Maiolati a compiere le operazioni di cui all'art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

dispone

che tutte le operazioni di vendita siano svolte dal professionista come sopra indicato presso lo studio del medesimo comunque situato nel circondario del Tribunale;
che le operazioni di vendita si svolgano, in particolare, secondo le seguenti modalità, e, per tutto quello ivi non previsto, secondo le norme del codice di procedura civile:

***** OPERAZIONI PRELIMINARI *****

Il professionista delegato avrà cura di:

1) controllare - ove necessario anche rinnovando le visure - la proprietà dei

beni oggetto di vendita e la regolarità delle trascrizioni, informando senza indugio il Giudice se i beni suddetti appartengano, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di vendita sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato o se risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art.498 cod. proc. civ. o, infine, se sussista ogni altra ragione di irregolarità della vendita; sarà verificata, in particolare, anche la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010);

2) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 cod. proc. civ., dando priorità, in caso di vendita estesa ad immobili non ipotecati, alla vendita dei beni ipotecati (art. 558 cod. proc. civ.);

3) determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568 terzo comma cod. proc. civ., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice;

4) curare l'adempimento di tutti gli incombeni previsti dall'art. 173 *bis* Disp. Att. Cpc;

5) notiziare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a mezzo di posta elettronica certificata inviata agli indirizzi dei difensori costituiti nella procedura, delle determinazioni assunte in ordine alla suddivisione in lotti del compendio pignorato ed al valore da attribuire ai medesimi;

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita nel quale indicherà, tra l'altro, il/i bene/i oggetto della vendita, il "valore d'asta/prezzo di riferimento" e la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale), la data e l'ora della vendita nonché la data e l'ora ultima per la presentazione delle offerte; l'ammontare della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, e le modalità di versamento della medesima. Il delegato darà altresì diffusa e dettagliata notizia, e quindi non limitata al richiamo delle norme di legge, delle informazioni contenute nella sezione 'DISCIPLINA DELLE OFFERTE' di cui alla presente ordinanza, al fine di notificare compiutamente gli offerenti delle modalità di partecipazione. Nell'avviso di vendita dovrà essere, infine, riportata ogni altra informazione relativa a circostanze che potrebbero pregiudicare l'aggiudicazione e, segnatamente, afferente ad eventuali trascrizioni di atti (es. domande giudiziarie) o provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

Il delegato avrà cura di fissare la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; l'ausiliario indicherà inoltre il termine per la presentazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo e con esclusione altresì del sabato.

Il professionista darà altresì notizia nell'avviso che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità indicate di seguito nella presente ordinanza; indicherà, quindi, il termine, non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue, entro il quale gli offerenti, nell'ipotesi in cui si apra la gara, potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; individuerà, infine, la data, coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, e l'ora in cui provvederà alle determinazioni finali sulle offerte. Il delegato eviterà che la gara si svolga anche in parte in giorni festivi e che la data fissata per l'assunzione delle determinazioni finali cada in giorno festivo.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA * * *

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it;
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay –

almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) Pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal delegato per consentire l'accesso agli immobili pignorati;

5) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore;

In ragione delle particolari conseguenze che il codice di procedura ricollega all'omesso adempimento di cui al n. 1) e considerata, quindi, la necessità di regolamentare il suo espletamento di modo che possano essere predeterminate le responsabilità di tutti i soggetti interessati, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà curata dal professionista attingendo al fondo spese al medesimo attribuito.

Gli adempimenti di cui ai superiori nn. 2), 3), 4) e 5) saranno curati dal professionista delegato utilizzando il fondo spese al medesimo attribuito e preventivamente corrisposto dalle parti costituite.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui ai nn. 2) e 3) dovrà pervenire ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.astegiudiziarie.it, avendo cura di compilare i dati richiesti e caricare la documentazione da pubblicare.

- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui al n. 5) dovrà pervenire a Zucchetti Software Giuridico srl almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.fallcoweb.it;
- e-mail all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Il professionista avrà cura, ed è quindi responsabile, di:

- a) selezionare, durante l'attività di inserzione sul PVP, come portali di pubblicità dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati" www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio

dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero della corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati; le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

b) selezionare durante l'attività di inserzione sul PVP come portali di pubblicità da "elenco altri siti" tutti gli altri siti web previsti al punto 3), oltre al sito web del Tribunale;

c) caricare sul PVP la documentazione preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008;

d) richiedere alle società incaricate lo svolgimento dei servizi previsti secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, fornendo alle stesse la contabile di avvenuto pagamento dei servizi da effettuare ed i dati di intestazione della fattura;

e) verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

f) provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 secondo comma cod. proc. civ. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) inserire sul PVP entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del Giudice è, inoltre, facoltà delle parti provvedere all'effettuazione di forme di pubblicità

aggiuntive rispetto a quelle suindicate, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza del debitore di cui, pertanto, non andranno menzionate le generalità.

. * * * DISCIPLINA DELLE OFFERTE * * *

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *'...nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia'*.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web *'Offerta Telematica'* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e 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; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il

numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) 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 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. 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.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una persona

giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso 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 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it'*.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle

procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'incaricato alla vendita ed a spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro

centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

*** * * OPERAZIONI DI VENDITA * * ***

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'offerta giudicata ammissibile, procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non superiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

All'esito, il professionista procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- 2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo

l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo, aumentando la cauzione, rispetto a quella della vendita per cui vi è stata decadenza, del

cinque percento (5%) calcolato sul prezzo base di vendita.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

ASINCRONA * * *

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA oppure in: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

Allo specifico fine di permettere la ricezione delle cauzioni da parte degli offerenti nel rispetto del principio della segretezza delle offerte, il

professionista avrà cura di aprire un conto corrente separato e destinato unicamente alla ricezione delle cauzioni ovvero di creare un sottoconto del conto corrente utilizzato per le restanti operazioni afferenti lo svolgimento dell'incarico. Il delegato garantirà, attraverso appositi accordi con l'istituto di credito prescelto, che l'accesso al conto corrente utilizzato per il versamento delle cauzioni o del sottoconto sia reso inaccessibile anche a sé medesimo sino a centottanta minuti prima dello svolgimento della vendita ovvero, in ogni caso, sino ad un momento precedente a tale incombente che gli consenta di effettuare personalmente o di permettere al gestore le verifiche di cui al secondo comma dell'art. 17 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Il delegato potrà in alternativa richiedere l'ausilio del gestore della vendita telematica al fine di gestire, nel rispetto del suddetto principio di segretezza dell'offerta, le cauzioni versate dagli offerenti, nel qual caso il controllo di cui al citato art. 17 avverrà direttamente a cura del gestore, che, dell'esito dell'attività, informerà immediatamente il referente della procedura. E' fatta salva qualsiasi ulteriore modalità organizzativa del delegato che, nel rispetto della normativa anche regolamentare vigente, permetta la ricezione delle cauzioni assicurando la segretezza delle offerte.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia *‘...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale’*, determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore

settantadue. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il delegato curerà che, tenuto conto del complessivo lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla deliberazione non cada in un giorno festivo. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

*** * * OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA * * ***

A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il

professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento. Trasmetterà quindi al Giudice una relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Avrà altresì cura di fornire chiarimenti in ordine all'eventuale discrepanza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. e quelle indicate in decreto. Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali. Indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Allegherà, infine, alla medesima, in formato .rtf, il decreto di trasferimento e, in formato .pdf, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, se previsto dalla legge, l'avviso di vendita, la prova delle pubblicità effettuate, le istanze di partecipazione/ offerte presentate, il verbale di svolgimento delle operazioni di vendita, il verbale di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, la documentazione catastale dalla quale risultino eventuali aggiornamenti dei dati identificativi dell'immobile ed una certificazione del conservatore avente ad oggetto le trascrizioni/iscrizioni successive al pignoramento.

Nella redazione del decreto di trasferimento il delegato si asterrà dall'inserire informazioni non necessarie ai fini del trasferimento e che non risultano agli atti della procedura esecutiva. Laddove risulti indispensabile

L'inserimento di informazioni sullo stato urbanistico, il delegato vi provvederà indicando in modo puntuale la fonte dalla quale sono estratte.

Analogamente eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere inserite facendo riferimento a dichiarazioni dell'aggiudicatario da allegare al decreto di trasferimento. L'imperfetta redazione del decreto di trasferimento ed il ritardo nella sua sottoscrizione derivante dalla necessità di integrazioni e/o correzioni sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ.

Con la sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare, nei limiti indicati nella relazione presentata, le somme necessarie per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, quindi, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

Soltanto all'esito di tali attività, l'ausiliario sottoporrà al Giudice nota spese per la liquidazione del proprio compenso, avendo cura di riportare il valore a base del conteggio degli onorari e di indicare analiticamente le spese sostenute, distinguendo tra quelle da porre a carico dell'aggiudicatario e quelle che restano a carico della procedura. A tale nota sarà allegata tutta la documentazione afferente le spese vive di cui si

chiede la liquidazione. In mancanza, la liquidazione avverrà per le sole spese documentate senza richiesta di integrazione ed anche se la giustificazione delle ulteriori spese risulti *aliunde*.

Il delegato procederà immediatamente alla formazione del progetto di ripartizione del ricavato secondo le rispettive quote dei condividenti, trasmettendolo al Giudice unitamente ad estratto conto finale relativo al deposito bancario della procedura.

*** * * ULTERIORI DISPOSIZIONI * * ***

Il delegato provvederà a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice. Non essendo organo a ciò deputato, si asterrà dal raccogliere e trasmettere al Giudice istanze provenienti da creditori, debitori e/o da soggetti terzi ai quali darà notizia della possibilità di deposito delle medesime in Cancelleria.

Il professionista, nel corso della procedura svolta davanti a lui, è tenuto a consentire l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

Nel termine semestrale dalla comunicazione dell'incarico, il professionista è tenuto a notificare l'ufficio dell'andamento della delega.

Nella redazione di istanze, relazioni e note spese l'ausiliario avrà cura di inserire, in calce alle medesime, l'indice della documentazione contestualmente depositata e di creare un collegamento ipertestuale tra le voci dell'indice ed i singoli allegati.

Il professionista delegato è invitato ad astenersi, ove non sussistano specifiche ragioni, dal depositare documentazione afferente all'attività di

ASTE GIUDIZIARIE®
vendita con modalità e tempi differenti rispetto a quelli indicati nella presente ordinanza di delega. in ogni caso, accompagnerà il deposito sempre e comunque da una nota esplicativa nella quale indicherà la ragione e l'oggetto del deposito;

ASTE GIUDIZIARIE®
determina in euro 2.500,00, salva, ove ne sia documentata la necessità, l'eventuale, ulteriore integrazione, il fondo spese da attribuire al professionista, ponendo l'importo a carico delle parti costituite in via solidale ed a titolo di anticipazione;

ASTE GIUDIZIARIE®
rammenta che il suddetto fondo spese deve intendersi funzionale all'espletamento di tutte le attività delegate al professionista, compresi i costi della pubblicità sul Portale delle Vendite Telematiche di cui al primo comma dell'art. 490 cod. proc. civ.;

ASTE GIUDIZIARIE®
dispone che le parti costituite provvedano al deposito del suddetto fondo spese entro quarantacinque giorni dalla data della comunicazione della presente ordinanza riservata;

ASTE GIUDIZIARIE®
onera il delegato di informare senza ritardo il Giudice nel caso in cui il fondo spese non sia stato versato entro il suddetto termine;

ASTE GIUDIZIARIE®
dispone che il delegato, in esito al primo tentativo di vendita, proceda ad ulteriori tentativi di vendita al prezzo progressivamente ribassato di 1/4 per ciascuno di essi;

ASTE GIUDIZIARIE®
fissa il termine di giorni novanta dalla comunicazione al professionista delegato della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita nonché termine di giorni sessanta per le successive, eventuali, ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

ASTE GIUDIZIARIE®
rinvia per la verifica dell'esito di quanto disposto all'udienza del 06

ASTE GIUDIZIARIE®
maggio 2025, ore 11.

Si comunichi alle parti ed al delegato.

Latina 26/11/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Pier Luigi De Cinti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®