



**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe;

preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

ritenuto le osservazioni formulate dall'esecutata non apportano elementi di sostanza idonei a modificare le conclusioni raggiunte dall'elaborato peritale. I canoni locativi dei contratti invocati risultano manifestamente inadeguati rispetto ai valori di mercato, configurandosi come canoni vili indipendentemente dalle considerazioni relative agli oneri manutentivi o alla tipologia contrattuale richiamata. Come consolidato dalla giurisprudenza di legittimità, il giudice dell'esecuzione ha il potere-dovere di esaminare *ex officio* i titoli di godimento eventualmente opponibili alla procedura, ivi compreso il sindacato sulla locazione a canone vile ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. La locazione a canone vile stipulata anteriormente al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario e risulta inopponibile anche alla procedura esecutiva per un motivo di ordine pubblico processuale che impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione.

Per quanto riguarda i valori determinati per i nove lotti, gli stessi sono stati calcolati mediante criteri oggettivi di natura comparativa, già comprensivi delle caratteristiche qualitative e dello stato manutentivo dei beni. La riduzione del dieci per cento applicata per la determinazione del prezzo base d'asta, oltre ad essere logicamente giustificata e necessaria, trova la sua ragion d'essere nelle prescrizioni del disciplinare del Giudice dell'Esecuzione e non può essere oggetto di modifica.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato, il prezzo base di vendita fissato dal giudice sulla scorta dell'indicazione dell'esperto rappresenta un dato indicativo, atteso che il giusto prezzo di vendita è quello che si realizza a seguito della gara tra gli offerenti.

Come stabilito dall'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresi quelli relativi allo stato d'uso e di manutenzione, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Le osservazioni pervenute presentano carattere meramente qualitativo e generico, non introducendo elementi fattuali nuovi né fornendo dati quantitativi utili per verifiche di dettaglio. Mancano inoltre calcoli alternativi adeguatamente fondati che possano giustificare una revisione delle valutazioni effettuate.

L'accertamento svolto dall'ausiliario del giudice delle esecuzioni si manifesta pertanto congruamente motivato ed esente da contraddizioni intrinseche od estrinseche, avendo il consulente tecnico tenuto conto di tutti gli elementi indispensabili ad una corretta valutazione, anche di quelli sollecitati dalle parti interessate.

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

ritenuto di disporre la vendita senza incanto dei beni pignorati, già stimati dall'esperto, con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

### DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona del compendio oggetto di pignoramento costituito da:

**Lotto 1** – Locale commerciale N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 9 Corso Vittorio Emanuele II n.6 – Via Santa Giusta n.10 al prezzo base d'asta di: € 187.260,63 (euro centoottantasettemiladuecentosessanta//63);

**Lotto 2** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 12 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 250.622,68 (euro duecentocinquantamilaseicentoventidue//68);

**Lotto 3** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 14 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 71.411,98 (euro settantunomilaquattrocentoundici//98);

**Lotto 4** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 16 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 91.333,94 (euro novantunomilatrecentotrentatre//94);

**Lotto 5** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 17 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 83.145,12 (euro ottantatremilacentoquarantacinque//12);

**Lotto 6** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 18 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 45.317,99 (euro quarantacinquemilatrecentodiciassette//99);

**Lotto 7** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 19 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 72.440,40 (euro settantaduemilaquattrocentoquaranta//40);

**Lotto 8** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 20 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 48.036,93 (euro quarantottomilatrentasei//93);

**Lotto 9** – Appartamento N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 21 Corso Vittorio Emanuele II n.6 al prezzo base d'asta di: € 81.830,66 (euro ottantunomilaottocentotrenta//66)

### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. **Carlo Tola**, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica;

### DETERMINA

in euro 1000,00 il fondo spese, per spese di pubblicità e vendite telematiche, da versarsi sul conto corrente della procedura da parte del creditore procedente, entro trenta giorni dalla **richiesta del delegato**, disponendo che, in caso di mancato versamento nei termini, il delegato informi il giudice ai fini della dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione.

### DISPONE

il versamento di ulteriore fondo spese di euro 520,00 per ogni singolo lotto, da versarsi sul conto corrente della procedura da parte del creditore procedente per il pagamento delle spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro trenta giorni dalla **richiesta del delegato**; in difetto il professionista delegato provvederà a comunicare immediatamente il mancato versamento del fondo spese e l'impossibilità di procedere alla pubblicità sul P.V.P. (sanzionata ex art. 631- bis c.p.c. con l'estinzione della procedura).

**In caso di mancato riscontro nel termine fissato nella delega (30 gg.), il delegato provvederà a reiterare la richiesta a tutti i creditori muniti di titolo; provvederà inoltre a sollecitare gli stessi al fine di ottenere la provvista necessaria per il PVP entro il termine di 65 giorni prima della vendita;**

### DISPONE

inoltre, il versamento di euro 500,00, oltre accessori, a titolo di anticipazione onorari, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente entro trenta giorni dalla **richiesta del delegato.**

Il G.E. si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, 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 il delegato richiederà direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie fissando un termine utile per l'adempimento;

### ASSEGNA

al professionista delegato termine di 18 mesi, dalla costituzione del fondo spese da parte del creditore procedente, per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

**in ogni caso, dispone che, entro un anno dall'emissione dell'ordinanza, lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita;**

### DISPONE

che il delegato:

- esamini il fascicolo dell'esecuzione e relazioni prontamente il Giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (titolarità dell'esecutato, continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, etc...); verifichi l'adempimento degli incombeni *ex art.* 498 c.p.c. e 599 c.p.c.; verifichi la notifica dell'ordinanza di delega ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza *ex art.* 569 c.p.c., al debitore (*ex artt.* 137 ss. c.p.c. presso il domicilio reale anche se domiciliato ai sensi dell'art. 492 c.p.c. in Cancelleria), all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art.* 602 e ss. c.p.c., entro sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento, sollecitandone eventualmente la cura da parte dei creditori; depositi agli atti del fascicolo telematico copia dell'ordinanza notificata;
- acquisisca, se del caso, il certificato di stato civile del debitore al fine di accertare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- rimetta gli atti al Giudice dell'Esecuzione, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;
- faccia istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;

- rediga, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- controlli lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e ne dia specifica indicazione nell'avviso di vendita;
- **relazioni al Giudice sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;**
- **nel caso di esecutato "persona fisica-consumatore" :**
  - a) **in caso di unico creditore procedente che agisca su decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023) depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. il quale fisserà udienza dinanzi a sé per sentire le parti in ordine alla questione riguardante il decreto ingiuntivo/i decreti ingiuntivi oggetto del ricorso del professionista delegato disponendo che il/i creditore/i interessato/i depositino agli atti del presente fascicolo almeno cinque giorni prima di detta udienza il contratto e gli altri allegati a suo tempo depositati con il ricorso monitorio riservandosi all'esito ogni provvedimento; il delegato si asterrà, in attesa degli esiti dell'udienza, dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE;**
  - b) **nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. (secondo il modello "consumatore. 591 ter SSUU 9479-2023 più creditori" presente in fondo alla presente ordinanza dopo l'ALLEGATO 1) allegando allo stesso bozza dell'/ degli avviso/i -uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato – presente in fondo alla presente ordinanza dopo l'ALLEGATO 1 e proseguirà nelle operazioni delegate.**
- **se non vi ha già provveduto, apra un conto unico intestato a Tribunale di Oristano rif. es. Avv. Mario Rossi rg. \_\_\_\_ secondo la convenzione già in essere fra il Tribunale di Oristano e la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. ovvero, in alternativa, presso Istituto Bancario scelto dal delegato, che permetta l'accesso del cancelliere e del Giudice; sul conto dovranno essere versate cauzioni prestate dagli offerenti, le cauzioni dell'aggiudicatario e dovranno essere versati sia il fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sia l'eventuale saldo prezzo; laddove dall'accesso sul conto prima della data prevista per l'apertura delle buste, il delegato ricavi la**



**notizia della presentazione di offerte, è tenuto ad osservare e garantire la massima riservatezza, al fine di evitare turbative d'asta;**

- fissi 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;

- fissi per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;

- dia avviso ai creditori e ai debitori esecutati della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

- fissi il rilancio minimo in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita;

**- nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, interrompa 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.**

**- al fine di poter rispettare il disposto di cui al richiamato art. 504 cpc, nell'ipotesi di vendita di più lotti, non contemporanea, il delegato vorrà fissare la vendita dei vari lotti rispettando l'ordine del valore/prezzo base più alto. In caso di vendita contemporanea il delegato vorrà esaminare le offerte e dare corso alla conseguente vendita/gara partendo dal lotto con il valore/prezzo base più alto.**

- proceda all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato provveda altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria

con l'identificazione dell'aggiudicatario, integrando, quando necessario, il verbale già predisposto del gestore della vendita telematica. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, c.p.c. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sia senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- indichi chiaramente nell'avviso di vendita il prezzo a base d'asta e l'offerta minima ammissibile;
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c. nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

### NOMINA

gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita;

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

ritenuto improbabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., la vendita si terrà soltanto senza incanto.

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno 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:

### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. 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; 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 a di 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) 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.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta;**

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-2 code 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 citato 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.

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.

4. 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.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13**

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati 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.

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 informativi 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.

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica;
- che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742);
- che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- che l'offerta, predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (link: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)), dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale - 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 - 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 **h)**; **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 regolamento D.M. 32 del 2015; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015;

- che all'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; 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, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita, e con unica causale "ASTA";
- che il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni prima), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile;
- che la cauzione verrà restituita ai soggetti risultati, all'esito della gara, non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione. Il professionista delegato avrà cura di specificare nell'avviso di vendita che tale modalità di rimborso è inderogabile, per cui non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. Il professionista provvederà, quindi, all'esito della gara, alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e a versare sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;

- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. 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;
- che 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 notizia dell'avvenuta aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), il delegato provvederà 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 e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il medesimo termine di cui al punto che precede. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (che provvederà al deposito in Cancelleria) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; **in alternativa, il delegato provvederà a fare versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura; di seguito il delegato, una volta calcolate 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, provvederà a versare la quota ex 41 tub al creditore fondiario;**
- che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c. nel termine fissato il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui

che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal citato certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- 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;
- lo stato di occupazione dell'immobile. In particolare, nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il delegato preciserà, nell'avviso di vendita, che la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento salvo quanto previsto dal c. 9 art. 560 c.p.c. Nell'avviso sarà inoltre indicato che con il nuovo 560 c.p.c. commi 8 e 10 c.p.c. l'ordine di liberazione è emesso dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento, ed è attuato dal custode, salvo esonero dell'aggiudicatario;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, con l'avvertimento che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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;
- che, che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega

ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica;

- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITÀ LEGALE

**l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:**

- 1) pubblicazione a cura del professionista delegato alla vendita di un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “*portale delle vendite pubbliche*” compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, ai sensi di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., da effettuarsi almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte, inserendo nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com);**
- 2) pubblicazione, a cura del professionista delegato dell'ordinanza di vendita (anche per estratto) e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sul sito internet [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com) al fine di garantire maggiore diffusione degli annunci, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;**
- 3) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**
  - a. pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte incluso l'inserimento della vendita nella “Vetrina Immobiliare Permanente”;**
  - b. pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, unitamente all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;**

**c. pubblicazione di un annuncio sui social media “Facebook” e “Instagram” all’interno della pagina appositamente creata dalla Società e dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;**

Autorizza, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità purché non comportino ulteriori spese per la procedura, ove ritenute utili.

Il professionista delegato dovrà richiedere gli adempimenti pubblicitari, ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e all’I.V.G. Sardegna almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte, fornendo i documenti da pubblicare su internet, già epurati dall’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti), ed i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento degli importi previsti, previo eventuale preventivo di spesa.

Tali servizi potranno essere richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di “invio telematico” disponibile nell’area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A incaricata dell’effettuazione della pubblicità ed il gestore della vendita telematica nominato in ordinanza rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

L’estratto dell’ordinanza conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l’esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. nome e recapito telefonico del Custode Istituto Vendite Giudiziarie e dati catastali.

L’avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c..

Il delegato provvederà a pubblicare nel PVP avviso relativo all’esito della vendita.

## **DELEGA**

il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni, **allegando al decreto di trasferimento, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, qualora risulti necessario, un certificato di destinazione urbanistico aggiornato:**

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risulteranno dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario **a mezzo di posta elettronica certificata risultante dall'offerta**, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento, l'obbligo di rendere la dichiarazione 587, quarto comma, c.p.c. e le modalità di versamento da effettuarsi mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- allo stesso tempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- **verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.,**
- **se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.**
- il professionista delegato provvederà, quindi, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 15 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà, in formato editabile, al giudice unitamente alla dichiarazione di avvenuto saldo prezzo e spese con allegate copie dei bonifici ed elenco movimenti del conto corrente della procedura, quietanza rilasciata dall'istituto di credito in caso di versamento diretto al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 t.u.b., dichiarazioni fiscali, visure ipotecarie aggiornate, dichiarazione "Prima casa", documenti di identità aggiudicatario, modelli F24/F23 debitamente compilati, da sottoporre alla firma del Cancelliere;



- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24/F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F24/F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Cancelleria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami;
- il professionista provvederà, infine, agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti è effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nel caso in cui l'esperimento di vendita non si sia tenuto per mancato rispetto degli adempimenti pubblicitari (diversi dal PVP) e di decadenza dell'aggiudicatario, lo stesso provveda a rifissare l'esperimento rinnovato alle stesse condizioni dell'esperimento non tenuto o precedente (prezzo base, offerta minima e termini per il deposito delle offerte);
  - nel caso di asta deserta, provveda a rifissare immediatamente il nuovo esperimento con le riduzioni dei termini per le offerte (60-90 giorni prima dell'esperimento) e del valore d'asta (ridotto del 25 % fino al quarto esperimento e del 40% per il quinto esperimento);
- procederà ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- **in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione unitamente ad una relazione che richiederà al custode su l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) ed ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le**

ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- Il delegato è tenuto a depositare i rapporti riepilogativi semestrali elaborando gli stessi esclusivamente con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST;
- il primo rapporto riepilogativo dovrà essere depositato entro 30 giorni dall'emissione (o comunicazione) dell'ordinanza di delega, nel quale lo stesso darà atto dell'esito dell'esame del fascicolo, **compilando altresì il modulo di cui all'ALLEGATO 1 presente in fondo alla presente ordinanza**, e dell'eventuale emissione dell'avviso di vendita;
- il rapporto riepilogativo finale dovrà essere depositato entro 10 giorni dal pagamento dei mandati, una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, relazionando dell'esito dello stesso, della sua liquidazione e dell'eventuale proposizione di opposizioni al progetto di distribuzione ex artt. 512 e 617 c.p.c., e dando atto della richiesta di chiusura del conto della procedura.

#### **DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci ( a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. ( decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia ( U.I.F. ), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto ( neanche con il giudice);

## DELEGA

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni, autorizzando il delegato a depositare le somme ricavate nel conto corrente bancario intestato alla procedura:

- intervenuta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro trenta giorni dalla comunicazione; **e quindi, depositerà istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;**

**-) il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione e provvederà al deposito nel fascicolo telematico;**

**-) contestualmente provvederà a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio e a notificare il progetto di distribuzione nonché il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC, e al debitore nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (esecuzioni.immobiliarimobiliari.tribunale.....@giustiziacert.it) ex art. 492 c.p.c. (la notifica dovrà essere eseguita presso la residenza del debitore qualora l'ordinanza di vendita sia stata emessa in data antecedente al 1.3.2006, giorno di entrata in vigore della modifica normativa);**

**- ad indicare nel decreto che si invitano le parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, avvisando che, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art. 597 c.p.c. e che, nel caso in cui le parti invece intendano sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico entro cinque giorni anteriori all'udienza già calendarizzata; in tal caso, il professionista delegato rimetterà gli atti al GE;**

**- a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;**

**- nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo a questo Giudice che provvederà a fissare udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;**

**- a rimettere gli atti al G.E. una volta approvato il progetto di distribuzione, allegando le ricevute relative alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza e del progetto di riparto;**

**- una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi 20 giorni dal visto del G.E., a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 7 giorni, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il detto conto, depositando entro 20 giorni dall'ultimo pagamento un rapporto**

**rieipilogativo finale delle attività svolte, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove già non depositati in precedenza).**

### **R E N D E N O T O**

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

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito dell'intestato Tribunale;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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**

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

### **AVVERTE**

che, sentiti il custode e il debitore, potrà essere disposta la liberazione dell'immobile pignorato per il debitore ed il suo nucleo familiare, ai sensi dell'art. 560, c.p.c. qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare;

### **I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;

### **DISPONE**

che il creditore procedente notifichi l'ordinanza di delega ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., al debitore (*ex* artt. 137 ss. c.p.c. presso il domicilio reale, se domiciliato *ex* art. 492 c.p.c. in Cancelleria), all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c., entro sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento;

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti, al professionista delegato e al custode giudiziario.

Oristano, 8.1.26

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Andrea Bonetti

### **ALLEGATO 1**

### **TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO**