



TRIBUNALE DI ORISTANO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Si allega la nuova ordinanza di vendita, adeguata al D.Lgs. 149 e 151 del 2022, alle novità giurisprudenziali in materia consumeristica nonché all'avvenuta stipula delle convenzioni per la gestione della pubblicità e dell'asta telematica. Sono state inoltre apportate ulteriori modifiche sulla scorta delle linee guida del CSM e introdotti alcuni correttivi frutto del dialogo collaborativo con gli ausiliari delle procedure. Le novità introdotte sono segnalate in rosso.

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;

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:

appartamento di civile abitazione in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 938 Subalterno 17, Natura A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17, per la piena proprietà di [REDACTED], [REDACTED] costituente il Lotto n. 1 meglio descritto nella relazione di stima in atti, al valore d'asta di euro (ai sensi dell'art. 568, comma

secondo, c.p.c. è stato detratto il 5% rispetto al prezzo indicato dallo stimatore per assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate): € 147.000,00;

appartamento di civile abitazione in Bosa, in Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Natura A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34, per la piena proprietà di [REDACTED], costituente il **Lotto n. 2** meglio descritto nella relazione di stima in atti, al valore d'asta di **euro** (ai sensi dell'art. 568, comma secondo, c.p.c. è stato detratto il 5% rispetto al prezzo indicato dallo stimatore per assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate): € 115.000,00

intero fabbricato di civile abitazione in Bosa, in via Bonaria (attuale Vico n. 13, piani T, 1, 2, 3 e 4, censito al Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 778 Subalterni 1 e 2, Natura A6, costituente il **Lotto n. 3**, meglio descritto nella relazione di stima in atti, al valore d'asta di **euro** (ai sensi dell'art. 568, comma secondo, c.p.c. è stato detratto il 5% rispetto al prezzo indicato dallo stimatore per assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate): € 55.000,00

#### 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. Giuseppe Contini 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 55 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 comunicazione del conferimento dell'incarico, 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;

#### NOMINA

gestore della vendita telematica la società Nortatel, 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;

q) a pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Oristano. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che - sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

ASTE GIUDIZIARIE

restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

manca, 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 Standardizat - o della partita IVA; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende

la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato

identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine

per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo

versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il

versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata

di cui al comma 4, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta

e per ricevere le comunicazioni previste dal 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

ASTE GIUDIZIARIE

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, 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. La società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.oristano.it](http://www.tribunale.oristano.it)) e l'inserimento della stessa nella "Vetrina Immobiliare Permanente" visibile su Reteaste.it e tramite il sito web del Tribunale;

- 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 network "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

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 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.

### 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 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 riepilogativo 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).

#### RENDENOTO

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'acquisto. 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;

#### INFORMA

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

#### DISPONE

che 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, 18.10.24

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Andrea Bonetti

#### ALLEGATO 1

#### TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### RELAZIONE INIZIALE SUL FASCICOLO

| PARTI E DATI<br>PROCESSUALI |                    | ALLEGATI |
|-----------------------------|--------------------|----------|
| Creditore procedente:       | .....<br>Avv. .... |          |

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titolo esecutivo</b>                                                                                           | Es. Sentenza/ ordinanza/decreto ingiuntivo<br>n.....Trib./C. d'App/ altro in data.....<br>Mutuo fondiario stipulato il per atto Notaio<br>.....rep. ....<br>altro .....<br>munito di formula esecutiva/attestazione di<br>conformità il .....<br>Nb: nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore<br>procedente "professionista" verificare se il titolo<br>azionato sia un decreto ingiuntivo non opposto e non<br>contenente la valutazione in merito all'abusività delle<br>clausole contrattuali – ai fini del deposito dell'istanza<br>ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023.<br>Credito precettato € ..... | Titolo esecutivo<br>(all. 1)<br><br>Atto di precetto<br>(all. 2)                                          |
| <b>Parte eseguita</b>                                                                                             | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |
| <b>Parte debitrice ( se<br/>diversa dall'esecutata)</b>                                                           | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |
| <b>Costituzione parte<br/>esecutata</b>                                                                           | No/Si<br>Data ...../...../.....<br>Domicilio eletto in.....presso.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Comparsa di costituzione<br>(all. 3)                                                                      |
| <b>Quota pignorata</b>                                                                                            | .../..... del diritto di.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |
| <b>Compendio realizzato in<br/>regime di edilizia<br/>residenziale pubblica<br/>convenzionata e<br/>agevolata</b> | No<br>Si: data comunicazione al Comune di Roma _/ _/ _<br>Data comunicazione alla Regione _/ _/ _                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Comunicazione al<br>Comune<br>(all. 4)<br><br>Comunicazione alla<br>Regione<br>(all. 5)                   |
| <b>Creditore procedente<br/>istituto mutuante o suo<br/>avente causa</b>                                          | No<br>Si: data deposito documentazione attestante la<br>rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri<br>di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457,<br>e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo<br>nell'elenco delle banche convenzionate presso il<br>Ministero delle infrastrutture e dei trasporti _/ _/ _                                                                                                                                                                                                                                                           | Documentazione Ente<br>creditorio procedente<br>(all. 6)                                                  |
| <b>Regime patrimoniale<br/>della parte eseguita</b>                                                               | <b>Alla data dell'acquisto</b><br>Stato civile libero<br>Coniugato/a in separazione dei beni<br>Coniugato/a in comunione dei beni<br><b>Alla data della notifica del pignoramento</b><br>Stato civile libero<br>Coniugato/a in separazione dei beni<br>Coniugato/a in comunione dei beni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Estratto per riassunto<br>dell'atto di matrimonio<br>o<br>del certificato di unione<br>civile<br>(all. 7) |
| <b>Compendio pignorato</b>                                                                                        | Inserire descrizione del compendio con dati catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comproprietari</b>                                                                  | .....per la quota di .....<br>.....per la quota di ...../.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |
| <b>Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo</b>                                | 1) Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Titolo esecutivo.....<br>2) Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Titolo esecutivo.....<br>Nb: nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore intervenuto "professionista" verificare se il titolo azionato sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali – ai fini del deposito dell'istanza ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023. | Atto di intervento (all. 8)<br><br>Atto di intervento (all. 9)                                          |
| <b>Creditori intervenuti senza titolo. Regolarità adempimenti ex art. 499 co 4 cpc</b> | Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Sequestratario, credito ipotecario, su scritture contabili.<br>Notifica al debitore dell'intervento No/Si data notifica.....<br>Deposito e notifica degli estratti notarili in caso di intervento su scritture contabili Si/No                                                                                                                                                                                                                         | Atto di intervento (All. 10)                                                                            |
| <b>Data di notifica atto di pignoramento</b>                                           | ..../..../.... a mezzo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Atto di pignoramento notificato (all.11).<br><br>Certificato di residenza Visura CCIAA<br><br>(all. 12) |
| <b>Data restituzione pignoramento dall'Uff. Giudiziario</b>                            | ..../..../....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |
| <b>Iscrizione a ruolo</b>                                                              | ..../..../....<br>Tempestiva/non tempestiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Storico fascicolo telematico (all.13)                                                                   |
| <b>Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità</b>                        | ..../..../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |
| <b>Deposito precetto con attestazione di conformità</b>                                | ..../..../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |
| <b>Deposito Istanza di vendita</b>                                                     | ..../..../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deposito duplo nota di trascrizione del pignoramento:</b>                                            | ...../...../.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Duplo nota di trascrizione (all. 14)                                             |
| <b>Coerenza pignoramento/nota di trascrizione</b>                                                       | Regolare/irregolare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| <b>Pignoramenti precedenti</b>                                                                          | No<br>Si: formalità n.....del.....<br>Estinto/pendente : GE.....RGE.....ud.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Storico fascicolo esecuzione precedente<br>Provvedimento di estinzione (all. 15) |
| <b>Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.</b>                                            | ...../...../.....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ipocatastale/Certificazione notarile (all. 16)                                   |
| <b>Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpe nei confronti di tutti i comproprietari</b> | Regolare<br>Irregolare in quanto.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
| <b>Provenienza</b>                                                                                      | Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di .../... del diritto di.....in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da.....con atto di compravendita trascritto in data ..... formalità..... Al dante causa erano pervenute per successione legittima/testamentaria in morte da.....Atto di accettazione (espressa o tacita) trascritto in data.....formalità..... | Atto di provenienza (all. 17)                                                    |
| <b>Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento</b>                             | Regolare/irregolare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |
| <b>Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare</b>                                                  | Ipoteca iscritta in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Atto di pignoramento trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Sequestro conservativo civile trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....                                                                                                                                          |                                                                                  |
| <b>Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili)</b>                                               | Es. Fondo patrimoniale trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | <p>Preliminare di vendita trascritto in data .....<br/>...formalità..... a favore di.....<br/>contro.....avente efficacia sino al.....</p> <p>Sequestro penale trascritto in data.....formalità.....a favore di.....<br/>contro.....</p> <p>Domanda giudiziale trascritta in data .....<br/>...formalità..... a favore di.....<br/>contro.....Oggetto della domanda.....</p> <p>Convenzione edilizia trascritta in data.....formalità.....a favore di.....<br/>contro.....</p> <p>Atto d'obbligo trascritto in data.....formalità.....a favore di.....<br/>contro.....</p>                                                                                                                                                                                                           |                                                                  |
| <b>Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:</b>                    | <p>Data di notifica .../.../...al creditore.....</p> <p>Data di notifica .../.../...al creditore.....</p> <p>Data del deposito .../.../...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Avviso ex art. 498 cpc (all. 18)                                 |
| <b>Completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c.:</b>                    | <p>Data di notifica .../.../... al<br/>comproprietario.....</p> <p>Data di notifica .../.../... al<br/>comproprietario.....</p> <p>Data del deposito .../.../...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Avviso ex art. 599 cpc (all. 19)                                 |
| <b>Comunicazione decreto fissazione udienza ex art. 569/600 c.p.c.</b> | <p><b>Alla parte eseguita</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....<br/>comunicazione del creditore precedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data ..... <b>Al debitore (se diverso dalla parte eseguita)</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....<br/>comunicazione del creditore precedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data .....<br/><b>ai creditori iscritti non intervenuti</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....<br/>comunicazione del creditore precedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data .....<br/><b>ai comproprietari</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....<br/>comunicazione del creditore precedente in data.....</p> | Ricevute di accettazione e consegna o ricevute racc/ar (all. 20) |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Deposito nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co I cpc (per le procedure introdotte dopo il 12.02.19)</b> | comunicazione del custode in data .....<br>No/Si<br>Creditore proc....<br>Data del deposito.....<br>(tempestiva/intempestiva)<br>Data della notifica al debitore.....<br>Creditore intervenuto..... | Nota di precisazione del credito<br>(all. 21)                      |
| <b>Stato di occupazione</b>                                                                                          | L'immobile risulta occupato:<br>- dalla parte esecutata e .....<br>- dal Signor..... in virtù di contratto.....con data .....opponibile/non opponibile alla procedura;<br>- .....senza titolo       | Certificato di Stato di famiglia/<br>Titolo del terzo<br>(all. 23) |
| <b>Immobile ricadente in condominio</b>                                                                              | Si/No                                                                                                                                                                                               |                                                                    |

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| Altre circostanze da segnalare al Giudice:<br><br><br><br><br><br><br><br> |
|----------------------------------------------------------------------------|

**ALLEGATI CONSUMATORE**



Oggetto: ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* per il caso di esecuzione immobiliare in vendita che vede presenti nella procedura più creditori di cui solo alcuno munito di titolo costituito da decreto ingiuntivo non opposto rientrante nell'ipotesi oggetto della sentenza Cass. Civ. Sezioni Unite n.9479/2023

Il sottoscritto professionista delegato

segnala che:

nella presente procedura è/sono presente/i un creditore/creditori che ha/hanno azionato titoli che potrebbero rientrare nella ipotesi presa in considerazione dalla pronuncia delle Sezioni Unite di cui in oggetto ed in particolare:

a) il creditore procedente \_\_\_\_\_ ha azionato il decreto ingiuntivo n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ emesso il \_\_\_\_\_ dal Tribunale/Giudice di pace di \_\_\_\_\_, e dichiarato esecutivo *ex art. 647 c.p.c.* per mancata opposizione il \_\_\_\_\_;

- il decreto ingiuntivo indicato al punto che precede risulta emesso in favore di \_\_\_\_\_ nei confronti della persona fisica \_\_\_\_\_ odierna parte eseguita e ha ad oggetto un credito che trova origine nel contratto concluso tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ avente ad oggetto \_\_\_\_\_;

- detto decreto potrebbe rientrare nella ipotesi presa in considerazione dalla sentenza n. 9479/2023 emessa dalle Sezioni Unite della Suprema Corte poiché:

1) ha ad oggetto un credito sorto nell'esercizio dell'attività commerciale/industriale/artigianale/professionale di \_\_\_\_\_ nei confronti di persona fisica- l'odierna parte eseguita - che potrebbe qualificarsi come consumatore ove lo stesso abbia concluso il contratto sopra indicato per fini estranei alla sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale, circostanza quest'ultima che non emerge dagli atti della procedura;

2) non è stato oggetto di opposizione e manca di espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio;

*in caso di più creditori riprodurre la medesima descrizione di cui alla precedente lettera per ciascuno dei creditori muniti di decreto ingiuntivo non opposto e non motivato;*

b)

c)

che nella procedura sono presenti anche altri creditori i cui titoli esecutivi non sono interessati dalle questioni oggetto della citata sentenza delle Sezioni Unite: ( in particolare: - il Creditore \_\_\_\_\_ che ha azionato il titolo \_\_\_\_\_; - il Creditore \_\_\_\_\_ che ha azionato il titolo \_\_\_\_\_; il creditore AdER che ha azionato estratti ruolo, etc....);

che si è in procinto di emettere avviso di vendita/il prossimo esperimento di vendita è fissato per il giorno \_\_\_\_\_;

CHIEDE

che il giudice dell'esecuzione voglia emanare l'avviso/gli avvisi ( uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto) al debitore esecutato la cui bozza si allega al presente ricorso **debitamente compilata** dando atto che, in osservanza delle nuove "Istruzione e specifiche integrative dell'ordinanza di vendita", proseguirà nelle attività delegate senza indugio.

Oristano, \_\_\_\_\_

TRIBUNALE DI ORISTANO  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ R.G.Es.

**Oggetto: avviso al debitore esecutato ai fini della eventuale proposizione di opposizione tardiva a decreto ingiuntivo ex art. 650 c.p.c. ( Cass. Civ. Sezioni Unite n.9479/2023 )**

Il GE, dott/dott.ssa

rilevato che:

- nella presente procedura il creditore procedente e/o intervenuto \_\_\_\_\_ ha azionato il decreto ingiuntivo n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ emesso il \_\_\_\_\_ dal Tribunale/Giudice di pace di \_\_\_\_\_, e dichiarato esecutivo ex art. 647 c.p.c. per mancata opposizione il \_\_\_\_\_;
- il decreto ingiuntivo indicato al punto che precede risulta emesso in favore di \_\_\_\_\_ nei confronti della persona fisica \_\_\_\_\_ odierna parte esecutata e ha ad oggetto un credito che trova origine nel contratto concluso tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ avente ad oggetto \_\_\_\_\_;
- detto decreto potrebbe rientrare nella ipotesi presa in considerazione dalla sentenza n. 9479/2023 emessa dalle Sezioni Unite della Suprema Corte poiché:
  - 1) ha ad oggetto un credito sorto nell'esercizio dell'attività commerciale/industriale/artigianale/professionale<sup>1</sup> di \_\_\_\_\_ nei confronti di persona fisica- l'odierna parte esecutata - che potrebbe qualificarsi come consumatore<sup>2</sup> ove lo stesso abbia concluso il contratto

<sup>1</sup> Il codice del consumo all'art. 3 lett. c) definisce "professionista": "la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale (<sup>3</sup>) o professionale, ovvero un suo intermediario";

<sup>2</sup> La direttiva n. 93/1913/CEE (art. 2, lett. B) definisce il consumatore come la persona fisica che "agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale";  
il codice del consumo all'art. 3 lett. a) definisce "consumatore" la persona fisica che agisce "per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta";  
la Cassazione ha chiarito che "In tema di contratti del consumatore, ai fini della identificazione del soggetto legittimato ad avvalersi della tutela di cui al vecchio testo dell'art. 1469 bis c.c. (ora art. 33 del Codice del consumo, approvato con d.lgs. n. 206 del 2005), la qualifica di consumatore spetta solo alle persone fisiche e la stessa persona fisica che svolga attività imprenditoriale o professionale potrà essere considerata alla stregua del semplice consumatore soltanto allorché concluda un contratto per la soddisfazione di esigenze della vita quotidiana estranee all'esercizio di dette attività; correlativamente devono essere considerate professionisti tanto la persona fisica quanto quella giuridica, sia pubblica sia privata, che utilizzino il contratto non necessariamente nell'esercizio dell'attività propria dell'impresa o della professione, ma per uno scopo connesso all'attività imprenditoriale o professionale" ( cfr. ordinanza n. 8419 del 26/03/2019; più recentemente, ordinanza n. 6578 del 10/03/2021).

sopra indicato per fini estranei alla sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale, circostanza quest'ultima che non emerge dagli atti della procedura;

2) non è stato oggetto di opposizione e manca di espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio;

considerato che:

- nelle condizioni sopra indicate, la citata sentenza delle Sezioni Unite, in ottemperanza al principio di effettività della tutela del Consumatore di cui alla direttiva 93/13 e all'art. 19 TUE, consente al consumatore di poter rimettere in discussione l'accertamento implicito proponendo opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. entro il termine di quaranta giorni indicato dal Giudice dell'Esecuzione al fine di fare valere esclusivamente l'eventuale abusività delle clausole del contratto concluso con il professionista che incidano sulla esistenza e/o sulla quantificazione del credito oggetto del decreto ingiuntivo azionato;

richiamate le disposizioni dettate dal Codice del Consumo ( d.lgs. n. 206/2005) ed in particolare:

### **art. 33 Clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore**

Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

2. Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di:
- a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
  - b) escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
  - c) escludere o limitare l'opportunità da parte del consumatore della compensazione di un debito nei confronti del professionista con un credito vantato nei confronti di quest'ultimo;
  - d) prevedere un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà;
  - e) consentire al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto o recede da esso, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest'ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere;
  - f) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo;
  - g) riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto;
  - h) consentire al professionista di recedere da contratti a tempo indeterminato senza un ragionevole preavviso, tranne nel caso di giusta causa;
  - i) stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione;
  - l) prevedere l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto;
  - m) consentire al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto, ovvero le caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza un giustificato motivo indicato nel contratto stesso;

n) stabilire che il prezzo dei beni o dei servizi sia determinato al momento della consegna o della prestazione;

o) consentire al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto;

p) riservare al professionista il potere di accertare la conformità del bene venduto o del servizio prestato a quello previsto nel contratto o conferirgli il diritto esclusivo d'interpretare una clausola qualsiasi del contratto;

q) limitare la responsabilità del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dai contratti stipulati in suo nome dai mandatori o subordinare l'adempimento delle suddette obbligazioni al rispetto di particolari formalità;

r) limitare o escludere l'opponibilità dell'eccezione d'inadempimento da parte del consumatore;

s) consentire al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo;

t) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi;

u) stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore;

v) prevedere l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo come subordinati ad una condizione sospensiva dipendente dalla mera volontà del professionista a fronte di un'obbligazione immediatamente efficace del consumatore. E' fatto salvo il disposto dell'articolo 1355 del codice civile;

v-bis) imporre al consumatore che voglia accedere ad una procedura di risoluzione extragiudiziale delle controversie prevista dal titolo II-bis della parte V, di rivolgersi esclusivamente ad un'unica tipologia di organismi ADR o ad un unico organismo ADR;

v-ter) rendere eccessivamente difficile per il consumatore l'esperimento della procedura di risoluzione extragiudiziale delle controversie prevista dal titolo II-bis della parte V.

3. Se il contratto ha ad oggetto la prestazione di servizi finanziari a tempo indeterminato il professionista può, in deroga alle lettere h) e m) del comma 2:

a) recedere, qualora vi sia un giustificato motivo, senza preavviso, dandone immediata comunicazione al consumatore;

b) modificare, qualora sussista un giustificato motivo, le condizioni del contratto, preavvisando entro un congruo termine il consumatore, che ha diritto di recedere dal contratto.

4. Se il contratto ha ad oggetto la prestazione di servizi finanziari il professionista può modificare, senza preavviso, sempreché vi sia un giustificato motivo in deroga alle lettere n) e o) del comma 2, il tasso di interesse o l'importo di qualunque altro onere relativo alla prestazione finanziaria originariamente convenuti, dandone immediata comunicazione al consumatore che ha diritto di recedere dal contratto.

5. Le lettere h), m), n) e o) del comma 2 non si applicano ai contratti aventi ad oggetto valori mobiliari, strumenti finanziari ed altri prodotti o servizi il cui prezzo è collegato alle fluttuazioni di un corso e di un indice di borsa o di un tasso di mercato finanziario non controllato dal professionista, nonché la compravendita di valuta estera, di assegni di viaggio o di vaglia postali internazionali emessi in valuta estera.

6. Le lettere n) e o) del comma 2 non si applicano alle clausole di indicizzazione dei prezzi, ove consentite dalla legge, a condizione che le modalità di variazione siano espressamente descritte.

#### **Art. 34. Accertamento della vessatorietà delle clausole**

1. La vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende.

2. La valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, nè all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile.

3. Non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge ovvero che siano riproduttive di disposizioni o attuative di principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali siano parti contraenti tutti gli Stati membri dell'Unione europea o l'Unione europea.

4. Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale.

5. Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore.

#### **Art. 35. Forma e interpretazione**

1. Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile.

2. In caso di dubbio sul senso di una clausola, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore.

3. La disposizione di cui al comma 2 non si applica nei casi di cui all'articolo 37.

#### **Art. 36. Nullità di protezione**

1. Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli articoli 33 e 34 sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto.

2. Sono nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto di:

a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;

b) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;

c) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

3. La nullità opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

4. Il venditore ha diritto di regresso nei confronti del fornitore per i danni che ha subito in conseguenza della declaratoria di nullità delle clausole dichiarate abusive.

5. E' nulla ogni clausola contrattuale che, prevedendo l'applicabilità al contratto di una legislazione di un Paese extracomunitario, abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione assicurata dal presente capo, laddove il contratto presenti un collegamento più stretto con il territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

#### **AVVISA**

##### **Il debitore esecutato che:**

- laddove abbia concluso il contratto di cui in premessa come consumatore, potrà, a mezzo di difensore, proporre opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. - per far valere esclusivamente l'eventuale abusività delle clausole del contratto concluso con il professionista che incidano sulla esistenza e/o sulla quantificazione del credito oggetto del decreto ingiuntivo azionato - dinanzi all'ufficio giudiziario che ha emesso il decreto ingiuntivo nel termine di 40 giorni decorrente dalla notifica del presente provvedimento;

- ove non eserciti tale facoltà nel termine assegnato, gli sarà preclusa ogni contestazione relativa al credito portato dal decreto ingiuntivo di cui in premessa;

#### **DISPONE**

**che il creditore** notificchi al debitore esecutato ex art. 137 e ss. c.p.c., ove quest'ultimo non sia costituito nella presente procedura, ovvero presso il procuratore legale ove sia costituito nella

procedura, il presente avviso unitamente al decreto ingiuntivo, al contratto e agli altri allegati a suo tempo depositati con il ricorso monitorio entro il termine di 40 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, depositando la prova dell'avvenuta notifica nel fascicolo;

#### AVVERTE

il creditore che, in caso di non puntuale ottemperanza alla disposta notifica, gli sarà preclusa ogni forma di utile partecipazione alla presente procedura esecutiva in base al decreto ingiuntivo azionato;

#### INVITA

la parte interessata a dare tempestiva comunicazione al GE della pendenza dell'opposizione tardiva a decreto ingiuntivo ex art. 650 c.p.c. e degli eventuali provvedimenti assunti dal giudice investito da detta opposizione che incidano sulla efficacia esecutiva del titolo azionato riservando all'esito ogni opportuno provvedimento.

Si comunichi.

Oristano, \_\_\_\_\_

Il GE