

N. 2379/2012 R.G.G.I.P.

N. 181/2012 R.G.N.R.



TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio del giudice per le indagini preliminari

Il Giudice, dott.ssa Erisa Pirgu

- Letta la nomina del dott. Mario Delucchi a seguito di rinuncia all'incarico del prof. Benazzi;
- Osservato che è necessario procedere alla vendita coattiva dei beni immobili siti in Villasimius (SU), località Notteri e identificati ai seguenti dati catastali foglio 30, particella 1510, sub. 4 e foglio 30, particella 1510, sub. 5, che risultano essere stato oggetto di provvedimento di confisca con sentenza della Corte di Appello di Bologna del 01/04/2016 n. 1767/106 R. Sent.;
- Osservato che il bene è sito nel circondario di un Tribunale diverso (Cagliari) rispetto al Tribunale di Piacenza, presso il quale è stata aperta l'Amministrazione giudiziaria;
- Preso atto che è stato nominato custode del bene l'I.V.G. di CAGLIARI;
- Ritenuto che, al fine di massimizzare la prospettiva di realizzo nella liquidazione del bene, sia opportuno delegare per la vendita un professionista del luogo che già svolga funzioni di delegato alla vendita nel settore Esecuzioni immobiliari e sia iscritto nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.;
- Osservato che suddetto professionista si coordinerà con il Dott. Mario Delucchi e con il Custode nominato per ogni necessità;
- ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.; il compenso del Professionista Delegato sarà liquidato dal Giudice in base ai parametri del DM 227/2015;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati:

lotto n. 1: quota pari al 100% del diritto di proprietà sull'immobile sito a Villasimius (SU) – Località Notteri, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30 part. 1510 sub. 4, al valore d'asta di € 1.126,120,59;

lotto n. 2: quota pari al 100% del diritto di proprietà sull'immobile sito a Villasimius (SU) – Località Notteri, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30 part. 1510 sub. 5, al valore d'asta di € 1.304,372,84;

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio Dott. LAMBERTO CORDA, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona;

assegna

al professionista nominato termine di 12 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

Nomina

gestore della vendita telematica ASTEGIUDIZIARIE.IT, che vi provvederà a mezzo del suo portale;

Determina

In euro 3.000,00 il fondo spese da corrispondersi al delegato da parte dell'Amministrazione Giudiziale;

Autorizza

il professionista delegato ad aprire, gestire, chiudere (ivi compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento) un conto corrente intestato al Tribunale di Piacenza – Procedura RG GIP n. 2379/2012 (con l'indicazione del relativo numero e del nominativo del professionista delegato) presso uno degli Istituti di Credito cui è in uso una convenzione con il Tribunale di Cagliari o il Tribunale di Piacenza.

DELEGA ALLA VENDITA

Si precisa che:

-il professionista delegato avrà pieni poteri dispositivi allo sportello e potrà operare sul conto corrente della procedura anche mediante l'“Home Banking” dispositivo;

che il professionista delegato comunichi immediatamente all'Amministratore Giudiziario ed all'Ufficio GIP l'avvenuta apertura del conto con l'indicazione dell'IBAN mediante il deposito di una breve nota;

Si precisa, inoltre, che:

- L'Amministratore Giudiziario potrà accedere in ogni momento al conto corrente al fine di prendere visione del saldo e della lista dei movimenti effettuati su esso.

Dispone

che il Delegato:

- controlli lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e ne dia specifica indicazione nell'avviso di vendita;
- provveda ad aprire un conto corrente (c.d. conto vasca) sul quale devono confluire le cauzioni di tutte le vendite a lui delegate e sul quale il delegato ha pieni poteri dispositivi;
- 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, 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;
- provveda a fissare il rilancio minimo in una somma compresa tra il 2% ed il 10% del prezzo indicato in ordinanza (approssimato ai cento euro superiori);

Dispone

che il Delegato precisi nell'avviso di vendita redatto utilizzando il modello predisposto dal Tribunale di Cagliari:

- a. che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non

superiore al 25 % del prezzo base)

- b. 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;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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 dell'atto di compravendita;
- d. 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 d.P.R. 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;
- e. 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; che, 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;
- f. 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;
- g. che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- h. che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i. 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;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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, che di seguito si riportano:

Art. 12

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;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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@giustiziacerit.it.

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme

a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi 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.

DELEGA ALLA VENDITA

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica 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.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente (che il professionista delegato avrà cura di aprire a proprie spese) e indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari a:

- euro 2.500,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 30.000,00;
- euro 5.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 50.000,00;
- euro 10.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 100.000,00;
- euro 15.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150.000,00;
- euro 20.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 200.000,00;
- euro 25.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 250.000,00;
- euro 30.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 300.000,00;
- euro 35.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 350.000,00;
- euro 40.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 400.000,00;
- euro 45.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 450.000,00;
- euro 50.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 500.000,00;
- euro 75.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 750.000,00;
- euro 100.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 1.000.000,00;
- euro 200.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 2.000.000,00;
- euro 250.000,00 per i beni il cui prezzo base sia superiore a euro 2.000.000,00;

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di compravendita. Il delegato, unitamente al deposito della minuta dell'atto di compravendita, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto

della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

7) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

8) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto

dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).
- 4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è

DELEGA ALLA VENDITA

avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;
 - 2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet www.astegiudiziariae.it.
 - 3) pubblicazione tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate BASIC*" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.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, assieme 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.astegiudiziariae.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.
- Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti 2) e 3) alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- ad acquisire direttamente dal delegato la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c.:

- 1) ad indicare nell'avviso di vendita che gli interessati dovranno far pervenire al custode, per il tramite del portale delle vendite pubbliche, la richiesta di visita dell'immobile con congruo anticipo (preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta);
- 2) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- 3) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.;

DELEGA ALLA VENDITA

- 4) a depositare tempestivamente copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'amministrazione giudiziaria;
- 5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina o di accettazione di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 6) a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 7) a richiedere, a norma dell'art. 585 c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del prezzo, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231, che l'aggiudicatario rilascerà con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale;
- 8) a predisporre l'atto di compravendita da trasmettere senza indugio al GIP unitamente a copia dei documenti degli aggiudicatari, verbale di versamento del saldo, richiesta di agevolazioni fiscali nonché, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile aggiornato;
- 9) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione dell'atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale dell'atto di compravendita, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti all'atto di compravendita, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 10) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione dell'atto di compravendita e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- 11) a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- 12) in caso di esito positivo della vendita, a girare il bonifico dell'aggiudicatario relativo alla cauzione e alle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- 13) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare seduta stante la data della nuova

vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

14) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

15) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 15 % rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

16) in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 10% ;

17) qualora nell'esperimento delle vendite il fondo spese dovesse esaurirsi, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione, unitamente alla documentazione giustificativa, nella misura di ulteriori 1500,00 euro direttamente all'Amministratore Giudiziario;

18) Al deposito dei rapporti riepilogativi ogni sei mesi a decorrere dal primo rapporto;

19) Una volta completate le formalità di trasferimento del bene, depositare rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, nonché gli estratti conto bancari, le note di trascrizione e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove già non depositati in precedenza);

20) Una volta concluso l'incarico, trasferire il prezzo di aggiudicazione all'Amministrazione Giudiziaria, mediante versamento sul conto corrente indicato dall'Amministratore; all'esito, estinguere ogni conto corrente intestato alla Procedura da lui aperto, depositando apposita relazione.

Manda

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al Delegato ed all'Amministratore Giudiziario.

Piacenza, 29.10.2024

PIRGU
ERISA
MINISTERO
DELLA
GIUSTIZIA
29.10.2024
09:09:04
GMT+00:00

Il Giudice per le Indagini Preliminari

Dott.ssa Erisa Pirgu

Depositato in cancelleria

Piacenza il 29 OTT 2024

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Stefania RIEFFERI