

## TRIBUNALE DI LIVORNO

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 253/2025

promossa da

ATTORE/I

contro

CONVENUTO/I

CASTAGNETO BANCA 1910 - CREDITO COOPERATIVO - S.C.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

PAM FORNI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

PIOMBINO DIANA

TERZO/I CHIAMATO/I

Verbale di UDIENZA del 18.9.25

ex art. 127 ter cpc

Il Giudice

Premesso:

- che la causa ha ad oggetto lo scioglimento della comunione immobiliare;
- che non sono sorte contestazioni in ordine alla necessità della vendita, essendo un unico immobile e non comodamente divisibile (cfr. relazione tecnica del ctu geom. Conte);

visti gli artt. 569, 591-bis e 788 c.p.c.,

**Ordina la vendita** del seguente immobile

Immobile sito in Livorno, via della Valle Benedetta n. 72, della superficie complessiva di circa mq. 169,26.

Composto da:

piano terra: un soggiorno, cucina, sala pranzo, bagno, una veranda, due ripostigli esterni ed un ampio giardino con ingresso carrabile e pedonale diretto sulla via pubblica. L'altezza interna è di 2,70 ml;

– piano primo: una camera matrimoniale con balcone, una camera singola, un bagno, un soppalco, sopra il solaio del bagno adibito a camera. L'altezza interna è di 2,70 ml;

– piano interrato: un locale tecnico e ripostiglio che comprende tutta la superficie dell'appartamento con finestra tipo "bocca di lupo". L'altezza interna è di ml.2,40/2,00.

Censito a NCEU del Comune di Livorno:

1. Fg 50 part 500 sub 602, graffata part 503 sub 603, Cat A/2, Cl 4, vani 7,

Sup. Cat. 162 mq (135) RC € 1229,17;

2. Fg 50 part 503 sub 604, Cat C/6, Cl 8, Cons. 18,00 mq, Sup. Cat. 25 mq

RC € 84,60;

**Prezzo base: € 345.000,00.**

**DELEGA**

a) il compimento delle operazioni

di vendita del compendio immobiliare su descritto e comunque come

individuato nella relazione di stima in atti redatta dal CTU;

b) la predisposizione del decreto di

trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;

c)

il compimento delle formalità in

conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt.

589 e 590 c.p.c. al dott. Alessandro Bagnoli

il quale dovrà osservare le seguenti

### DISPOSIZIONI

Il professionista delegato deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (ad esempio: carente o omesso accertamento su abusi edilizi; carente o omesso accertamento dello stato di possesso) e in generale il delegato deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 13bis disp. att. cpc., comunicando tempestivamente al Giudice quanto rilevato.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è di diciotto mesi.

Il delegato ha termine massimo di **150 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza per il primo esperimento di vendita e termine massimo di **120 giorni** per i successivi eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;

Il professionista dovrà dare inizio alle operazioni di vendita senza indugio e, all'esito di un tentativo di vendita infruttuoso, deve provvedere da subito agli incombeni pubblicitari per i successivi tentativi, nel limite massimo consentito dal termine temporale concesso, senza necessità di istanze o solleciti delle parti. La data del nuovo esperimento di vendita va quindi fissata entro il termine massimo di 120 giorni dal tentativo andato deserto e sarà stabilita contestualmente alla presa d'atto della assenza di offerte.

Il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un **conto corrente** intestato e vincolato al giudice assegnatario della presente causa, presso uno degli Istituti

di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale), con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è diciotto mesi dal conferimento della delega.

In favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 si determina un acconto di euro 1.500, quale anticipo per le spese di pubblicità, oltre ad € 500 per ogni lotto per le spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, disponendo che l'attore gli versi entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa al Giudice circa l'impossibilità di procedere con l'incarico;

Il professionista non sarà tenuto ad emettere fattura per le somme ricevute a titolo di fondo spese, mentre la fattura verrà emessa dal soggetto che riceverà il pagamento dal professionista, per conto del creditore.

Nel caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti.

Nel caso in cui l'attore non provveda al saldo delle spese di pubblicità, ovvero a versare il fondo spese, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 15 giorni, restituendo all'esito, in caso di inadempimento, gli atti al Giudice, il quale valuterà se dichiarare

estinta la procedura per mancanza di attività.

Nel caso in cui l'inadempimento non consenta il pagamento delle spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche il delegato segnalerà senza indugio la circostanza al Giudice. Le somme che residueranno all'esito della vendita saranno restituite a colui che le avrà anticipate.

Il delegato provvederà, preliminarmente alle operazioni di vendita:

- a controllare 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;

- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto.

L'avviso di vendita senza incanto dovrà essere conforme al modello pubblicato sul sito del Tribunale e dovrà essere inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per gli adempimenti relativi alla pubblicazione.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in conformità alle direttive pubblicate sul sito del Tribunale.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) messo a disposizione dalla società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** in qualità di gestore della vendita telematica.

La vendita telematica sarà gestita direttamente dal professionista delegato operando presso il suo studio oppure presso i locali messi a disposizione dal gestore della vendita, il quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'ef-

fettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale, anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.

Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo



di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione

che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel

messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali

di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà con-

cretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della

Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00

del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita te-

lematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-

tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certi-

ficata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato,

per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbe-

ne sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

a. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della con-

tabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della

cauzione sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno,

da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la

somma oggetto del bonifico;

b. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la

facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento

del prezzo);

c. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia

del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d. se il soggetto offerente è un

interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento

d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sotto-

scrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

e. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del docu-

mento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i po-

teri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di

società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche

essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori

autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;

f. nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della

procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla

facoltà di presentare la domanda e di effettuare offerte in aumento;

g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della

procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata au-

tenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certi-

ficata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta,

laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifi-



cata.

h. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere **unico** ed effettuato soltanto mediante **prelievo da conto corrente** e preferibilmente attraverso il **circuito SEPA, anche se il conto di partenza sia straniero**, cio' al fine di agevolare e rendere piu' spedita la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura**), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web

ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

Tutte le informazioni di cui l'offerente necessita devono essere fornite dal professionista delegato, il quale non può limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. Compito del professionista delegato è di interloquire con i potenziali offerenti, capire le loro specifiche esigenze e, quindi, fornire in modo chiaro ed esauriente le informazioni di cui abbisognano. La violazione o elusione di questo obbligo sarà considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico e la cancellazione dall'elenco dei professionisti delegati, a norma dell'art. 179ter. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra professionista delegato e potenziale offerente avvengano via mail o chat.

Le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta te-

tematica o per il pagamento del bollo devono invece essere fornite

all'offerente dal gestore della vendita telematica, che non può limitarsi a con-

segnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o

copia della presente circolare. La violazione o elusione di quest'obbligo sarà

considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico. Pertan-

to, è indispensabile che le comunicazioni tra gestore della vendita telematica e

potenziale offerente avvengano via mail o chat.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo

tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà

essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio

delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione

da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta

in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza del-

le informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

b) verificherà la regolarità della cauzione versata, **basandosi sui dati messi a**

**disposizione dal gestore della vendita** all'interno della piattaforma di vendi-

ta telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;

c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando

aperta la gara.

32. Nell'ipotesi di presentazione

di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito **dal gestore della vendita** al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.** Per tale ragio-

ne, non è necessario che il provvedimento sia a firma del giudice.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, e, **in caso di avvenuta aggiudi-**

**cazione**, seguendo le direttive pubblicate sul sito del Tribunale per il trasferimento della cauzione versata dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

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 del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, 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, (entrambi non prorogabili), mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professio-



nista delegato.

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, entro 5 giorni dalla scadenza del termine per il versamento) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze

consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile entro dieci giorni prima della gara, necessaria-

mente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari po-

teri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; 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, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall' art. 585 ultimo comma c.p.c, nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... 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 decreto 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché

entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data

dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli

accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o

assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute,

gli accessori e le spese;

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le

imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico

dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro

10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo congruaggio, dal pro-

fessionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudi-

cazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le

modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circola-

re non trasferibile. A tale fine il delegato acquisirà dal/i proprietario/i la di-

chiarazione sull'opzione IVA prescelta, ove ne ricorra il caso, come da stam-

pato disponibile sul sito del Tribunale.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia

prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesag-

gio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a

quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., provvederà ad evidenziare la circo-

stanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla

revoca dell'aggiudicazione. A tale riguardo, il prezzo potrà ritenersi ingiusto

solo qualora: a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b)

emerge che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite

di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la



stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, nei limiti previsti dalla delega.

**La vendita telematica mista può essere prevista solo in casi eccezionali, laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere che essa può favorire la presentazione di maggiori offerte.** Il professionista delegato rappresenterà al giudice i predetti elementi e il giudice stabilirà se autorizzare il ricorso alla vendita mista.

In tal caso il professionista dovrà mettere a disposizione una sala nella quale poter garantire la presenza fisica degli offerenti e ove saranno predisposti strumenti informatici tali da consentire ai presenti di prendere immediata contezza dei rilanci effettuati in via telematica. Il professionista potrà anche utilizzare strutture messe a disposizione dal gestore della vendita telematica. Le offerte da parte delle persone che intendano presenziare fisicamente saranno presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste per le vendite non te-

le telematiche come sotto specificate, e la gara tra offerenti avverrà per rilanci

operati in via telematica e personalmente dalle persone presenti nel luogo in

cui avviene la vendita. Sarà onere del professionista provvedere ad inserire

tempestivamente le offerte presentate fisicamente nel programma messo a di-

sposizione dal gestore della vendita telematica, affinché siano visibili ai sog-

getti non presenti fisicamente in vista dei successivi rialzi.

Le fasi successive all'aggiudicazione saranno regolate in termini conformi al-

le direttive per le vendite telematiche.

#### **ULTERIORI ADEMPIMENTI**

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti

dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere le buste contenenti le

offerte di vendita senza incanto nel caso di vendita mista o senza in-

canto;

- a deliberare sulle offerte di ac-

quisto redigendo verbale delle relative operazioni, 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 dichia-

razione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il

verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed al-

lo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579,

co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia

del verbale d'asta nel fascicolo provvedendo ad inserire l'originale del-

lo stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

a richiedere al Giudice, median-

te istanza redatta conformemente al fac-simile pubblicato sul sito del

Tribunale, di autorizzare la cancelleria a prelevare la cauzione versata

dall'aggiudicatario dal conto cauzioni per trasferirla sul conto corrente

intestato alla procedura, indicando in detta istanza l'IBAN del conto

della procedura, così che l'Ufficio possa provvedere a versarla su tale

conto addebitandola dal cd. "conto corrente cauzioni", previa autoriz-

zazione del G.E., al netto della somma di € 2,20, quale onere di com-

missione in favore di Banca Sella

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- 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'at-

tività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c, (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 20 c.p.c, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice unitamente fascicolo, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e

previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fasci-

colo (ovvero, qualora ritenuto necessario, richiesta al g.e. di nomina di

un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento

ed il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario e

quelle a carico della procedura). Se il versamento del prezzo è avvenu-

to con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preve-

da il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura

e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile ogget-

to di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indi-

cato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazio-

ne dei gravami esistenti sull'immobile (con esclusione delle trascri-

zioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se succes-

sivi alla trascrizione del pignoramento. A tale fine verrà acquisita dal

professionista una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato at-

tuale delle iscrizioni e trascrizioni.

- Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

o ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985

avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato

sostitutivo che il professionista delegato richiederà (le spese per il rilascio di

tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di € 250 on-

nicomprendivi);

o le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamen-

te alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r.

445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione

energetica);

o originale del modello F23 relativo al pagamento delle imposte per il trasfe-

rimento;

o le ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate.

- ad eseguire le formalità di regi-

strazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata

dall'art. 585 comma 30 c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari*

*non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'i-*

*scrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e

voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello

stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasfe-

rimento, nonché all' espletamento delle formalità di cancellazione del-

le iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conse-

guenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie co-

pie dell' originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancel-

lazione dei gravami;

- 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 occor-

renti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di di-

stribuzione;

- nell'ipotesi di vendita di più lot-

ti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell' art.



504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudi-

cazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto dei quanto

già acquisito alla procedura ), 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 procedu-

ra relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato pruden-

zialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di

riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al mo-

mento dell' aggiudicazione;

- a fissare immediatamente, nel

caso di esito negativo del primo esperimento di vendita ulteriori espe-

rimenti (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi se-

condo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo

base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provve-

dendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del rela-

tivo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al com-

pimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare immediatamente, nel

caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore

esperimento di vendita, previa riduzione del relativo prezzo base in

misura concordata con i creditori precedente ed intervenuti, tenuto

conto delle condizioni del mercato, nei limiti della metà rispetto

all'ultimo incanto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo,

anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di

vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli

adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; a restituire gli atti

al giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale

prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi

dell'art. 164 disp, att. c.p.c.; al momento della restituzione degli atti il

delegato provvederà ad acquisire il parere dei creditori intervenuti e

precedente circa l'opportunità di proseguire nelle vendite trasmettendo

unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo

giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai

fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di

ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- alla predisposizione della proposta di progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori

lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle

somme da ripartire), previa acquisizione - dal creditore procedente e

dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota

delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice

di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato

ai sensi del d.m, 15 ottobre 2015, n. 2272 , e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari. Il professionista delegato,

entro il giorno successivo al versamento del saldo del prezzo, deve invitare i creditori a depositare le note di precisazione entro 15 giorni. Il

professionista delegato, entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, deve depositare la proposta di progetto di distribuzione.

- Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

- Tale proposta di progetto di distribuzione sarà inviata telematicamente all'ufficio utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti;

- Il delegato provvederà quindi a fissare un'udienza davanti a sé convocando le parti affinché presentino le loro eventuali osservazioni. All'esito trasmetterà il verbale dell'udienza al Giudice, con specifica indicazione dei soggetti presenti, delle dichiarazioni dagli stessi rese e delle eventuali osservazioni pervenute per iscritto, e questo provvederà ad adottare i conseguenziali provvedimenti.

- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata

l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni il professionista dovrà depositare la prova di aver effettuato i pagamenti;

- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni deve depositare la prova di aver effettuato i pagamenti

#### RENDE NOTO

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;

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;

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;

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. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

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;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

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



che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto

passivo della procedura, possono essere fornite dal custode a chiunque

vi abbia interesse;

le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione

delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche

a mezzo di assistenza da remoto;

le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara sa-

ranno fornite dal delegato alla vendita.

#### MANDA

la Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato e

concede termine di 30 giorni da oggi al creditore procedente per la notifica

della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi

all'odierna udienza.

IL GIUDICE

*dott. Massimo Orlando*

