**R.G.E.I. n. 103/2024**

**TRIBUNALE DI LODI**

SEZIONE CIVILE

**VERBALE D'UDIENZA**

Oggi 28/01/2026, ore 13.05, innanzi al G.E. dott. Massimo Capobianco, sono comparsi

Per il creditore KNICKS SPV S.r.l., gli avv.ti [redacted] ed [redacted], oggi sostituiti dall'avv. [redacted]

Per il debitore esecutato, nessuno compare.

È altresì presente il perito geom. Nicola Paciulli e il custode dott. Antonio Viola.

Il perito estimatore dichiara che l'immobile staggito non presenta vizi, irregolarità, abusi o altro che possa impedire e inficiare la validità della vendita. L'immobile presenta tuttavia le problematiche meglio descritte nella perizia, a cui si riporta.

Rispetto a quanto indicato nel punto 6.2.1. della perizia, il Giudice dà atto che, dalla certificazione notarile del 31.7.2025, risulta che: in relazione alla successione in morte di [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted] Codice fiscale [redacted] deceduta il [redacted] in dipendenza dell'atto di compravendita rogito notaio [redacted] D'Adda del [redacted] rep. [redacted], è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data [redacted] ai numeri [redacted] in favore dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di [redacted] ciascuno di piena proprietà dell'immobile in GRAFFIGNANA censito al NCEU fg. 5 part. 456-468 graffati.

Il procuratore del creditore KNICKS SPV S.r.l., premesso che la propria assistita è cessionaria del credito vantato dal procedente, chiede che si proceda alla vendita con applicazione del 41 TUB.

Il Giudice dispone che, qualora il primo tentativo di vendita si riveli infruttuoso, relazioni senza indugio il sottoscritto G.E.

**IL G.E.**

preliminarmente ritenuta la necessità di liquidare il perito estimatore per l'opera svolta, in base al valore

complessivo dei singoli lotti aventi natura omogenea (Cass. n. 5325/2016), ritenuti sussistenti i presupposti per la richiesta maggiorazione ex art. 52 co. 1 D.P.R. 115/2002, tenuto conto dell'eccezionale complessità dell'accertamento dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

**LIQUIDA**

il perito estimatore nella misura di euro 383,57 come acconto per onorari, euro 800,00 per verifiche tecniche; euro 383,57 a titolo di maggiorazione ex art. 52 co. 1 D.P.R. 115/2002, euro 283,60 per spese imponibili; euro 101,30 per spese esenti; oltre accessori di legge, da porsi a carico del procedente KNICKS SPV S.r.l., secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento.

**IL G.E.**

esaminata la documentazione in atti;

- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuto di doversi procedere alla vendita e ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 - *bis* c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 - *ter*, comma 2, disp. att. c.p.c.;

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

**DISPONE**

la vendita del compendio pignorato nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59 recante ' disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali' il Giudice con l'ordinanza di vendita '*stabilisce salvo che sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161- ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*';

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori per il sollecito svolgimento della procedura;

**STABILISCE**

che la vendita abbia luogo con le modalità della gara telematica SINCRONA TELEMATICA, di cui all'art. 21 del dm 23.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza e individua come gestore della vendita telematica la società Astalegale.net/Zucchetti il cui portale per la vendita telematica è www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it e come referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita il Professionista delegato;

**DETERMINA**

il prezzo base in euro **33.500,00;**

**CONFERMA LA NOMINA**

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, del dott. **Antonio Viola,** domiciliata/o presso il proprio studio.

**CONFERISCE**

al custode i seguenti ulteriori compiti rispetto a quanto già previsto nel decreto di fissazione dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c.:

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni pignorati laddove esistenti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del G.E.;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, dandone immediata comunicazione all'occupante.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenersi nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, anche a mezzo PEC, fax o posta elettronica, almeno 30 giorni prima della data di volta in volta fissata per il deposito della richiesta d'inserzione pubblicitaria presso il custode e delegato domiciliato presso il proprio studio. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo intenda dare impulso alla procedura accollandosi le spese.

**AUTORIZZA**

il custode ad accedere all'immobile pignorato anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto.

**ASSEGNA**

al custode nominato, a titolo di fondo spese, la somma di euro 1.000,00, oltre accessori di legge, posti a carico del creditore procedente.

**ORDINA**

al creditore procedente di versare, a titolo di fondo spese, ove non già versato ed entro e non oltre 20 giorni dalla presente ordinanza, l'importo di euro 2.500,00 sul conto corrente vincolato alla procedura, somma da ritenersi congrua per le prime spese di procedura e in particolare per l'espletamento della pubblicità sul Sito internet istituito dal Ministero di Giustizia www.pvp.giustizia.it, per il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica, nonché delle ulteriori pubblicità;

**DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al Professionista già nominato custode;

**ASSEGNA**

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita così come disposto dall'art. 591 bis c.p.c.;

**DISPONE**

che il Professionista delegato:

- provveda, qualora non sia già stato aperto in precedenza, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, che versi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate, ivi compreso il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica;
- si avvalga – nell'ottica di incrementare l'efficienza nella gestione della procedura, nonché la trasparenza dell'operato - della piattaforma gestionale Genius Esecuzioni, sulla quale il medesimo dovrà operare, per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico, compresi i depositi sul PCT;
- in caso di mancato versamento nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, provveda a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti. A tale proposito, AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della

dichiarazione di improcedibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 bis disp. att. c.p.c., con i conseguenti provvedimenti di estinzione e cancellazione del pignoramento;

**DELEGA**

il professionista delegato sopra nominato al compimento delle operazioni di vendita mediante **modalità telematica sincrona, avvalendosi del gestore (Astalegale o Zucchetti) la cui offerta risulti più consona all'esigenza della vendita, dando conto dei criteri adottati per la scelta nella prima relazione semestrale successiva;**

**DISPONE**

che il professionista delegato provveda:

a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza;
c) a fissare la vendita tra 90 e 120 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita nelle giornate da martedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00 nei locali del Tribunale (Sale Aste, sita al Piano -1 Torre A, stanza n. 7), per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti telematici, indicando il termine per il deposito delle offerte telematiche, fissato nel giorno antecedente alle vendita (l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte). In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 21 d.m. 23.2.2015, n. 32 con le modalità telematiche indicate nella presente ordinanza;
d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;
e) a **prendere cognizione delle offerte**, tramite collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche simultaneamente agli eventuali offerenti nel corso dell'udienza fissata:
f) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
g) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
h) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura inferiore di ¼, avendo cura di

indicare che l'offerta minima potrà essere pari a ¾ del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;

i) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

j) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;

k) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

l) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di ¼ rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;

m) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

n) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;

o) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

p) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia come custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che come delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.; a segnalare nel termine di giorni 15 dall'**esaurimento del fondo spese** la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita; **a non fissare alcun esperimento di vendita laddove non vi siano sul conto somme sufficienti a coprirne le relative spese**;

q) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore a ¾ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

r) in caso di pluralità di offerte, si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:
   - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.;
   - se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: euro 500,00 per immobili aventi base d'asta fino a euro 20.000,00; euro 1.000,00 per immobili aventi base d'asta da euro 20.000,01 a euro 150.000,00; euro 2.000,00 per immobili aventi base d'asta oltre euro 150.000,00.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

s) a redigere il verbale dell'udienza, utilizzando il portale del gestore delle vendite, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione il giorno stesso dell'asta;

t) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;

u) ad autorizzare il gestore della vendita alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico bancario, utilizzando le coordinate indicate nell'offerta d'acquisto (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

v) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal delegato tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

w) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

x) 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 secondo, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto);

y) 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 30 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;

In ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a euro 20.000,00;

nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario non potrà eccedere il 60% e, in ogni caso, dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore a euro 25.000,00.

Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

z) in caso di aggiudicazione o assegnazione, a richiedere ai creditori il deposito delle note di precisazione del credito da depositarsi in via telematica entro 120 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione ai fini della redazione del progetto di distribuzione;

aa) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

bb) verificare la correttezza della bozza del decreto di trasferimento redatta dalla società Studio90 srl o Avitalia srl incaricata a rotazione entro 30 giorni dalla trasmissione della stessa, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.; la società di turno provvederà altresì alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

cc) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché per il pagamenti dei compensi spettanti alla società preposta come liquidati dal G.E.; ad eseguire le formalità di registrazione del decreto di trasferimento; a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

dd) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio tenendo conto di quanto già eventualmente versato ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al creditore fondiario e delle note di precisazione del credito depositate dai creditori, il tutto secondo le seguenti modalità: calcolando gli interessi maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto del disposto dell'art. 2855 c.c.; provvedendo se del caso allo scorporo all'interno delle singole rate di mutuo della quota capitale ed interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma; provvedendo alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al capitale e agli interessi, tenendo altresì conto degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di approvazione del progetto di distribuzione; nel formare il progetto di distribuzione il delegato dovrà tenere conto delle competenze e delle spese a lui liquidate precedentemente dal G.E. e dovrà calcolare il compenso dei legali dei creditori tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti;

ee) a fissare **non oltre 180 giorni** dall'aggiudicazione l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e a depositare il predetto progetto in via telematica **per il visto del GE** nei termini di legge di non oltre 30 giorni dal versamento del prezzo *ex* art. 596 c.p.c. e a comunicarlo a mezzo PEC ai creditori e al debitore esecutato (qualora non si sia costituito) nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato *ex* art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

ff) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento **entro sette giorni** e a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione – intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso – e a chiudere il detto conto;

gg) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti **e gli estratti conto bancari con documentazione relativa all'estinzione del conto**;

hh) nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al G.E.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo tramite il collegamento del professionista delegato al portale del gestore delle vendite, presso la Sale Aste del Tribunale di Lodi, sita al Piano -1 Torre A, stanza n. 7, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura dalla società preposta); sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

f) Entro il giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità esclusivamente telematiche; per le offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

**OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

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; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e, nel caso di omessa indicazione del termine o laddove nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
l) 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;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

– quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
  a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:
  b) dovrà essere trasmessa 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
     1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
     2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente 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 del 2015)
- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati:
  a) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
  b) certificato di attribuzione della PEC, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
  c) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
  d) 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;

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta; 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.
h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
i) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

**NB: Le dichiarazioni ed i dati sopra richiesti di cui alle lettere da a) ad i) non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

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

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, 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 e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di

offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta telematica può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

**All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica**, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi.

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 let. f) del dm 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/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita

telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) **in caso di unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo abbia inviato l'offerta, precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli

offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente a mezzo e-mail/chat.
Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari dovranno essere restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ult. co. c.p.c., con dichiarazione di cui scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).
L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

***

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

**Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione. La responsabilità di eventuali errori nella compilazione dell'offerta telematica rimane a carico del soggetto presentatore.**

## PUBBLICITÀ LEGALE E ADEMPIMENTI CONNESSI

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui siti Internet all'indirizzo www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;
3. pubblicazione dell'annuncio di vendita, a cura della Società Astalegale.net S.p.A., sulle pagine social (Facebook e Instagram) del Tribunale;
4. pubblicazione, per estratto sul quotidiano "Il Cittadino" di Lodi nella ultima data di pubblicazione disponibile;
5. affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.), il numero della procedura esecutiva e i recapiti del custode;
6. realizzazione del *virtual tour 360°* degli immobili oggetto delle procedure, diversi dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore a 150.000,00 euro;
7. invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Gli adempimenti predetti devono essere eseguiti almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, avvalendosi quanto a quelli da 2 a 4 della società Astalegale.net S.p.a. per gli annunci sui quotidiani e per le pubblicazioni nei siti internet. In aggiunta ai predetti adempimenti, Astalegale.net S.p.A. provvede, altresì, alla realizzazione del *virtual tour 360°* e alla pubblicazione per estratto sul mensile Newspaper Aste del Tribunale di Lodi, nonché su *Vetrina Permanente* per tutte le pubblicazioni delle vendite giudiziarie immobiliari richieste dal professionista.

Il professionista delegato per la vendita dovrà inviare le richieste di pubblicazione direttamente a Astalegale.net S.p.a. e ai soggetti eventualmente indicati dal G.E. nei termini indicati. Il testo della inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del G.E. e del numero di ruolo della procedura;

saranno, invece, omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia inferiore ad euro 30.000,00, si provvederà con le sole pubblicità, sui siti internet compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del delegato dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano "Il Cittadino".

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia compreso tra i 30.000,00 e i 50.000,00, si provvederà con le pubblicazioni sui giornali solo per il primo esperimento di vendita, e pertanto per gli esperimenti successivi sarà possibile limitare la pubblicità ai soli siti internet, compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del delegato dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano "Il Cittadino".

Il professionista delegato potrà farsi sostituire per il compimento di singole attività da altro professionista pure iscritto nell'elenco *ex* art. 179*ter* disp. att. c.p.c.

**Dispone che il creditore procedente provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui agli artt. 498 c.p.c. non comparsi entro 60 giorni.**

Il G.E.

dott. Massimo Capobianco