R.Es. 130/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;
- sentite le parti e dato atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c.;
- ritenuto, pertanto, di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;
- ravvisando i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e, segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. (D.M. 32/2015), non risultando elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore:

Lotto Unico

Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Ploaghe (SS) - LOCALITA "CANTARU PICCHIA"

L'immobile oggetto di pignoramento è una struttura destinata ad Agriristoro e annesso terreno o cortile pertinenziale, sita nell'agro del comune di Ploaghe e precisamente in località "Cantaru Picchia", confinante con la strada per due lati. La struttura si articola in due parti separate ed integrate, una parte costituisce il ristoro, organizzato con una sala a forma di elle, intorno a cui ruotano i servizi necessari alla ristorazione quali cucina/deposito/bagni. La seconda parte di forma quadrata comprende i locali accessori quali un laboratorio, il locale tecnico ed un w.c. La sala si affaccia dal lato di maggior apertura di panorama su di una veranda scoperta dove è possibile collocare tavolini all'aperto. La sala avente superficie netta di mq. 55,45 è una sorta di ambiente libero senza specifiche caratterizzazioni in modo che possa essere utilizzato in maniera elastica ed adattarsi ad ogni tipo di esigenza. E' presente un'area parcheggio collocata lungo una strada di distribuzione interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 454, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.524,00

NOMINA

Gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita; il Gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento – dovrà inviare al Delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10, n. 2, del D.M. n. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. L'indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del Professionista Delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "Deposito di accettazione di incarico del Gestore delle vendite telematiche e dichiarazione *ex* art. 10, n. 2, D.M. 32/2015";

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 *bis* c.p.c. il professionista avv. Maria Giovanna Dessì, che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona.

Dispone che il Professionista Delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza e il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al Giudice anche le incompatibilità sopravvenute, ossia che dovessero venire in rilievo nel corso dell'attività delegata. Al riguardo il Giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà, se del caso, alla revoca dell'incarico;

FISSA

in 3 anni la durata dell'incarico per lo svolgimento dell'attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;

dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Giudice restituendogli il fascicolo;

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dall'emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell'art.

591 *bis* c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, co. 2, c.p.c., e che lo stesso effettui **almeno 3 esperimenti di vendita annui;**

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al Delegato a mezzo pec;

ONERA

il Professionista Delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato;

RICONOSCE

in favore del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 313/1999 una somma di € 2.200,00, di cui:

- € 700,00 oltre accessori di legge, a titolo di acconto sugli onorari,
- € 1.500,00 a titolo di fondo spese,

disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il Professionista Delegato provvederà ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato a richiedere ai creditori, autonomamente e senza la necessità di alcuna autorizzazione da parte del Giudice, un'integrazione del fondo spese di € 1.500,00 in caso di esaurimento del fondo spese disposto nella presente Ordinanza;

DISPONE

che il Professionista Delegato utilizzi il predetto fondo spese per il pagamento degli adempimenti pubblicitari di sua spettanza e, precisamente:

- per il versamento del contributo previsto per le inserzioni sul Portale delle Vendite Pubbliche, che avverrà mediante il Portale delle Spese di Giustizia;
- per il pagamento delle fatture di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.A. e di quelle di Asta Legale, che dovrà essere effettuato in tempo congruo per consentire le pubblicazioni nei termini previsti nella presente Ordinanza;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato ad aprire immediatamente e a gestire e a chiudere, ivi compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento, un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva (possibilmente con dicitura "*Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G. 130/2024*") e vincolato all'ordine del G.E., sul quale potranno operare il Delegato e la Cancelleria e che dovrà essere visualizzabile – esclusa la possibilità di effettuare operazioni – dal custode. Su detto conto confluiranno le cauzioni, i versamenti del saldo del prezzo e degli oneri fiscali nonché tutti i proventi

della messa a reddito degli immobili pignorati (canoni di locazione, indennità di occupazione, proventi dell'amministrazione giudiziaria e quant'altro). Con riferimento alle procedure esecutive pendenti, nelle quali sia presente un libretto giudiziario, il custode I.V.G. provvederà ad estinguere il libretto con versamento del saldo sul conto corrente sopra indicato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Professionista Delegato, verificata preliminarmente la regolarità della notifica della presente Ordinanza, provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, a informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché dalle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
3. alla verifica dell'adempimento degli incombenti *ex* artt. 498, 499, e 599, co. 3, c.p.c.;
4. al deposito di un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione;
5. a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, **dandone pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti e ai creditori iscritti non intervenuti**: il delegato è pregato nell'avviso di vendita di indicare in modo che risalti anche graficamente se l'immobile è libero ovvero occupato e, in tal caso, se l'occupante possa vantare un titolo opponibile al futuro acquirente. Si raccomanda ai delegati di evidenziare adeguatamente nell'avviso di vendita, inoltre, sia il diritto oggetto dell'espropriazione, sia il valore di stima, sia il prezzo base, l'offerta minima consentita in termini assoluti e non percentuali, sia il rilancio minimo in caso di asta;

6. a fissare, quindi, un termine non inferiore a 45 giorni e non superiore a 60 giorni antecedenti la data di presentazione delle offerte per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati sia per la prima vendita, sia per le eventuali vendite successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
7. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
8. a curare l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa Ordinanza di vendita);
9. all'apertura delle buste depositate dagli offerenti;
10. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente Ordinanza;
11. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa Ordinanza;
12. alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi all'aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione, secondo le modalità dettagliatamente indicate infra;
13. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. nel giorno e ora indicati, secondo le disposizioni che seguono;
14. a ricevere la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
15. a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, nonché gli estremi del conto della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
16. a comunicare altresì all'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve fornire al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. 21 novembre 2007 n. 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci;
17. a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e agli artt.

176 e 177 disp. att. c.p.c., fissando, all'esito del provvedimento del Giudice, la nuova udienza e indicando come prezzo base quello cui si era giunti, eventualmente anche a seguito di gara, nell'aggiudicazione revocata;

18. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c.;
19. a limitare, ai sensi dell'art. 585, co. 2, c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente, ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario; nel caso in cui venga presentata istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 c.p.c., a sollecitare il G.E. affinché provveda sulla stessa;
20. **in caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario** (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato disporrà che **l'aggiudicatario versi direttamente al creditore fondiario il 60% del residuo prezzo**;
21. a effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
22. a predisporre, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, co. 4, c.p.c., nonché il versamento da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del Decreto di trasferimento redatta in conformità al modulo in uso presso il Tribunale (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio a questo Giudice per l'emissione.
23. se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di Decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto.
24. in caso di vendita in un unico lotto di più immobili, il Professionista Delegato, in sede di Decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale del valore di ciascun cespite.
25. la bozza del Decreto di trasferimento dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla

trascrizione del pignoramento, ed indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza del Decreto di trasferimento dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio) o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- l'attestazione circa la ricezione, da parte del Professionista Delegato, delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al Professionista Delegato come sopra indicato oltre spese generali ed accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata *ex* art. 41 T.U.B.;
- visura ipotecaria aggiornata (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

26. a eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, co. 3, c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), del Decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole indicate nel Decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del Decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
27. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del Decreto di trasferimento, nonché la nota di trascrizione del Decreto di trasferimento, e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
28. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al Giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
29. a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; **in caso di vendita soggetta a I.V.A.** il Professionista Delegato viene autorizzato espressamente a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale, salvo diverso regime;
30. a depositare a mezzo p.c.t. tutti gli atti inerenti alla delega, (a titolo esemplificativo avviso di vendita, notifiche ai creditori iscritti non intervenuti, comunicazione ai creditori costituiti,

pubblicità, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta Decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione);

31. a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; tale rapporto riepilogativo, e tutti quelli successivi, dovranno essere redatti in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione e dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;
32. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il prezzo-base della nuova vendita in misura inferiore di un quarto con la precisazione che il G.E., su istanza del delegato successivamente al primo tentativo di vendita andato deserto, qualora non vi abbia già provveduto contestualmente alla presente Ordinanza, disporrà con apposita Ordinanza *ex* art. 560 c.p.c. la liberazione del bene, ad eccezione dei beni occupati dal debitore come abitazione principale, e valuterà l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria;
33. a emanare nel termine di giorni 30 dalla vendita deserta nuovo avviso di vendita, contenente nuovo termine non inferiore a 45 e non superiore a 60 giorni antecedenti il termine per la presentazione delle offerte, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti *ex* artt. 571 e ss. c.p.c.;
34. a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie e a provvedere alla pubblicazione dei necessari avvisi ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
35. a effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
36. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quarto rispetto all'ultimo praticato, e a effettuare tutti gli ulteriori tentativi con ribassi di ¼ rispetto al precedente tentativo, e a effettuare tutte le attività già descritte;
37. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della nona vendita, unitamente a una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e a una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il

Delegato depositerà una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il Professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita annui; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

38. **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, altresì, nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti prossimo a € 10.0000,00 e a € 500,00 (nel caso di garage o di posti auto o similari);**
39. a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori, pignorante e intervenuti, tramite comunicazione PEC, la loro nota di precisazione dei rispettivi crediti unitamente alle note spese, assegnando per l'incombente il termine di 15 giorni per il creditore fondiario e di 30 giorni per gli altri creditori.

    In caso di vendita di lotto unico ovvero dell'ultimo lotto pignorato, il Professionista Delegato, **solo laddove abbia predisposto la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico della procedura con maggiorazioni rispetto alla notula ordinaria ai sensi del D.M. 227/2015**, trasmetterà tale notula al G.E. onde consentirgli di procedere alla liquidazione; il Professionista Delegato, inoltre, solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della massa. Inoltre, **nei casi in cui il compenso del C.T.U. non sia stato liquidato dal G.E. per intero a seguito del deposito della relazione peritale**, il Professionista Delegato dovrà verificare se, in base al prezzo di aggiudicazione ed ai sensi del D.P.R. n. 115/2002, residui un importo da versare ancora in favore del C.T.U. In tale ultimo caso, il Professionista Delegato provvederà ad inserire tale importo nel progetto di distribuzione fra le spese in privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c. senza la necessità che venga emesso alcun provvedimento di liquidazione da parte del G.E.;
40. a formare, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo Decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla trasmissione dello stesso al Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari, e ciò anche 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, dovendo il Delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, 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, co. 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;

41. a depositare tale progetto nel fascicolo telematico, **e a depositare distinta istanza di approvazione del progetto nonché a fissare innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c.,** entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito da parte del Giudice dell'Esecuzione dell' approvazione del progetto di distribuzione precedentemente depositato o del deposito da parte del G.E. del progetto eventualmente modificato, l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;
42. a dare atto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., dell'approvazione del progetto depositato o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e a ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni;
43. a dare conto nel processo verbale delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.; ad effettuare, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite agli ausiliari e ai singoli creditori;
44. a depositare, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione e dell'esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà a dichiarare la chiusura del processo esecutivo;
45. qualora residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal G.E. per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), il Professionista Delegato dovrà informare immediatamente il G.E. dei motivi e, su disposizione del G.E., provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il Professionista Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Si precisa che, salvo casi eccezionali e adeguatamente motivati, non potrà essere autorizzato il ricorso all'ausilio di tecnici da parte del Professionista Delegato ai fini della redazione della

bozza del Decreto di trasferimento e dell'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni in favore del Professionista Delegato i costi di tale eventuale collaborazione professionale.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà essere redatto dal Professionista Delegato utilizzando il modello predisposto da questo Tribunale e dovrà avere il seguente contenuto:

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
    a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
    b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
    c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
    d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
    e) la descrizione del bene;
    f) l'indicazione del referente della procedura;
    g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
    h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
    i) l'importo versato a titolo di cauzione;
    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 j;
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'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;
n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, co. 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, co. 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, co. 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

4. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

1) Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal **presentatore all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.**

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

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

3) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di

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

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

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

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ult. co., c.p.c.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia 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, co. 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, co. 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 concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. n. 32/2015).
Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente, (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione legale, nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) **l'offerta di acquisto dovrà contenere, anche a integrazione di quanto stabilito dal citato D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015**:
    a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**).
    Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ult. co., c.p.c., munito di procura notarile.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, co. 7, del D.M. 227/2015);

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 per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente Ordinanza e, quindi, nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario, e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge);
- 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 della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se il soggetto offerente è una Società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale notarili;
- Le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc. effettuate in separato modulo;
- Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

2 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: La cauzione, con unica causale "CAUZIONE ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal Professionista Delegato e indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica e dovrà essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. 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.

3 PAGAMENTO DEL BOLLO: l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a

mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. /www.spazioaste.it, a seconda del gestore nominato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it, a seconda del gestore nominato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

Si precisa 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:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito della cauzione e il versamento del bollo entro i termini indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione tempestivamente.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo la apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato**.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara con modalità asincrona avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma solo **per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore**.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.
L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

A seguito dell'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere, tempestivamente, a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà, altresì, notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp.att. c.p.c. ove, per effetto della 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, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo Giudice.

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
  Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
  Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei 5 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 poteri 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Salvo quanto disposto sub punto 2) secondo capoverso, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale). A tal fine il Professionista Delegato deve comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto della procedura.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, co. 7, D.M. 227/2015.

A tal fine, **entro 30 giorni dalla aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del Decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

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.

Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza del Decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata alla Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Inoltre, in tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto successivo. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso a iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del Decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ult. co., c.p.c., il Professionista Delegato nel predisporre la minuta del Decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione 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 *** del *** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

2) **Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, **ai sensi dell'art. 41, co. 5, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
   Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario,** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, **il**

60% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato**, versando il restante 40% (oltre all'importo per le spese *ex* art. 2, co. 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura**. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC una nota di precisazione del credito il più possibile analitica.

Ai fini di cui sopra è, altresì, necessario che il Professionista Delegato:

1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionario e la data d'iscrizione della ipoteca;
2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata *ex* art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del Delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 40% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al G.E. una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra richiamate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il 60% (o la diversa percentuale stabilita dal G.E.) del saldo prezzo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
   a) inserzione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, co. 1, e 631 *bis* c.p.c.

In ordine alla Pubblicità sul PVP valgono le seguenti istruzioni:

I Professionisti Delegati dovranno provvedere personalmente a effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017,

eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 *bis*, D.P.R. 115 del 2002 a tenore del quale "*Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo quattro, comma nove, del Decreto Legge 29 dicembre 2009, numero 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, numero 24, con imputazione ad apposito capitolo delle entrate del Bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito a norma e per l'effetto delle disposizioni del presente decreto*".

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

- considerato il costo di € 100,00 per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di € 5,00 in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa € 420,00, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di € 1.680,00);
- verificare se è il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria, procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari, segnalando al Giudice dell'Esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "*il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea a essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'articolo 154, comma 1, lettera C), del Codice, come da iscrizione del garante della privacy - 07 febbraio 2008 (GU n. 47 del 25/02/2008). Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate*".

I Professionisti Delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 delle specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

b) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.tribunale.sassari.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi; **La Società provvederà altresì a inserire un annuncio sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste";**

c) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.ivgsassari.com, www.astagiudiziaria.com, www.sassari.astagiudiziaria.com a cura dell'I.V.G.;

d) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astalegale.net a cura di Asta Legale.net s.pa.;

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del Professionista Delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi, almeno 50 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte, alle predette Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie, Asta Legale.

Il Professionista Delegato è responsabile di:

- trasmettere la richiesta di pubblicazione comprensiva della ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, nonché dei documenti da pubblicare su internet, preventivamente epurati dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/2/2008;

- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);
- verificare la correttezza della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet;
- comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo alle predette Società, e inserire tale esito sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione delle pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

DISPONE

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente Ordinanza, che a discrezione, cura e spese del creditore procedente o di altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità ed entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione *on line*, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali, a titolo esemplificativo, subito.it o immobiliare.it) o su altri circuiti che i creditori reputano opportuni per favorire l'alienazione dell'immobile e, segnatamente, i seguenti:

DISPONE, ALTRESÍ

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., I.V.G, e Asta Legale) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al Professionista Delegato la prova della avvenuta pubblicazione sul sito internet;

P O N E

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

RENDE NOTO

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

vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

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

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

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

e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura;

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

h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui suddetti siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie, di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e di Astalegale.net s.p.a., nonché sul sito internet del gestore della vendita telematica.

i) che, in caso di vendita di terreni, sarà disponibile per la consultazione il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

A V V E R T E

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di

tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Si comunichi al delegato, al custode, alle parti esecutate, ai creditori iscritti non comparsi e alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c.

Sassari, 02/10/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Elisa Remonti