R.G.E. n. 35/2026

TRIBUNALE DI TRIESTE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D' UDIENZA

di delega delle operazioni di vendita

All'udienza del 01/10/2026, innanzi al G.E. dott. Francesco Saverio Moscato, sono comparsi:

- l'avv. Andrej Berdon per il creditore procedente ZKB Credito Coop.vo di Trieste e Gorizia Soc. Coop;

- l'avv. Marta Terzani in sostituzione dell'avv. Gabriella Coslovich, per il creditore intervenuto Condominio Via Vergerio – Via Settefontane;

- l'avv. Mariela Carolina Ceballos, custode.

Non è comparsa la debitrice esecutata [redacted]

Il creditore procedente chiede che si proceda alla vendita al prezzo non inferiore a quello minimo indicato dall'esperto arch. Gianfranco Beltramini; chiede l'applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice dell'Esecuzione

preso atto delle indicazioni espresse dalle parti;

visti gli artt. 569, 567 e 591-*bis* c.p.c;

vista la delibera adottata dal C.S.M. in data 11 ottobre 2017 sulle linee guida in materia di buone prassi nelle esecuzioni immobiliari;

visto ed applicato altresì il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

ritenuto di dover prediligere, tra le modalità di vendita telematica suggerite dal predetto decreto ministeriale, quella maggiormente idonea ad ampliare la platea dei potenziali partecipanti alla vendita, consentendo la partecipazione anche ai meno avvezzi ai mezzi informatici, ossia la vendita sincrona mista;

visto ancora il provvedimento del Presidente del Tribunale del 23 ottobre 2018, che recependo le indicazioni fornite dal C.S.M. con risoluzione n. 244/VV/2017 e 152NV/2018, richiama l'applicazione

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

del criterio della rotazione temperata degli incarichi in ordine all'affidamento dei servizi sia di pubblicità dell'avviso di vendita sia di gestione della vendita con modalità telematiche, individuando pertanto una ristretta rosa di possibili affidatari dei due servizi alla luce dei criteri meglio indicati nel predetto provvedimento;

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare pignorato, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto, con le modalità della vendita telematica sincrona mista e fissa il termine di massimo di giorni 120 dalla comunicazione al delegato del presente provvedimento per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571, 1° e 2° comma, c.p.c., con udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti da tenere non prima dei successivi tre giorni;

visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e sentiti gli intervenienti;

DELEGA

All'avv. Mariela Carolina Ceballos

iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp att. c.p.c. del Tribunale di Trieste, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate all'art. 569, 3° comma, c.p.c., con attribuzione allo stesso, in caso di diserzione degli incanti, della facoltà di fissare successivi esperimenti di vendita anche con eventuali riduzioni del prezzo, nonché il compimento di tutte le ulteriori attività previste dall'art. 591-*bis* c.p.c., da n. 1 a n. 13;

DISPONE

- che la cauzione venga prestata a mezzo consegna di assegni circolari al professionista delegato ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso primario istituto di credito con filiale in Trieste, a scelta del professionista delegato, secondo turnazione, sulla base del tasso praticato;
- che il professionista delegato indichi nelle proprie relazioni periodiche il conto corrente utilizzato per la procedura;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

- che il professionista delegato curi i seguenti adempimenti pubblicitari in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1° comma, e 631–bis c.p.c.;

2. Pubblicazione mediante pacchetto di servizi "Digital" offerti dalla società Astalegale.net S.p.A., comprensivi della pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, sul portale www.astalegale.net e relativa app in versione iOS ed Android, incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, della pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico free press digitale Newspaper Aste del Tribunale di Trieste e sulle apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram;

3. Pubblicazione mediante pacchetto di servizi "Digital" offerti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensivi della pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, sul portale www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, incluso l'inserimento nella sezione Vetrina Permanente dei beni in vendita, della pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it, compatibilmente con la tipologia dei beni pubblicizzabili sugli stessi.

I servizi indicati ai punti 2. e 3. potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net S.p.A, tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net nella sezione "Servizi › Pubblicità", oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti › Pubblica un annuncio", all'indirizzo procedure.trieste@astalegale.net;
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure, in alternativa, mediante compilazione del "modulo richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito ed invio dello stesso, insieme alla documentazione da pubblicare, all'indirizzo email pubblicazione@astegiudiziarie.it;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

- che il professionista delegato, tramite il gestore della vendita telematica nominato (la società Astalegale.net S.p.A. o la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), curi, altresì, la realizzazione del Virtual Tour 360° dell'immobile in vendita, ove richiesto espressamente dal creditore procedente o dai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, quale servizio integrativo dei canali pubblicitari sopra indicati.

- che le operazioni di vendita siano compiute dal professionista delegato per il tramite del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sulla piattaforma di vendita telematica www.astetelematiche.it;

- che custode del compendio pignorato sia il professionista delegato;

- che le operazioni di vendita siano condotte dal professionista delegato assicurando assoluta parità di trattamento tra coloro che hanno presentato l'offerta su supporto analogico e coloro che l'hanno presentata con modalità telematiche, in particolare, in sede di gara tra gli offerenti, dove sarà cura del professionista delegato curare l'ammissione delle offerte in aumento tenendo conto dei limiti che l'offerente che partecipa alla gara con modalità telematiche necessariamente incontra nel comunicare la propria offerta in aumento a differenza dell'offerente presente fisicamente alla gara;

INDICA

- per il deposito della somma versata dall'aggiudicatario, primario istituto di credito con filiale in Trieste, a scelta del professionista delegato, secondo turnazione, sulla base del tasso praticato;

- quale luogo di presentazione delle offerte d'acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. su supporto analogico, del loro esame, della gara tra gli offerenti e delle operazioni dell'eventuale incanto lo studio del professionista delegato, come sopra individuato

DETERMINA

in € 1.500,00 l'anticipo delle spese di procedura, con obbligo di pagamento di tale importo entro 30 giorni a carico dei creditori in via solidale e facoltà per il professionista delegato di richiedere ai creditori la ricostituzione del fondo spese in caso di suo esaurimento, con l'avvertenza che l'inadempimento verrà segnalato senza indugio al G.E. ai fini delle valutazioni in ordine all'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

S T A B I L I S C E

per lo svolgimento delle operazioni previste dall'art. 591-*bis* c.p.c. il termine di mesi dodici dal versamento dell'anticipo delle spese di procedura, disponendo che nel termine sia svolto un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre e che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo e riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DISPONE

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

che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente all'istituto procedente (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso; in tal caso il professionista delegato calcolerà approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

F I S S A

il termine di gg. 30 entro il quale il creditore che ha chiesto la vendita deve notificare la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi;

* * *

PROVVEDE

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

a norma dell'art. 560 c.p.c. con separata ordinanza;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16-*bis*, co. 9-*sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119, con cui dovrà essere data altresì indicazione dell'Istituto di credito presso cui è stato aperto il conto corrente intestato alla procedura e del relativo numero di conto;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, redatto in conformità al modello predisposto da questo Tribunale *ex* art. 570, 2° comma. c.p.c., che dovrà essere comunicato alle parti a cura del medesimo professionista delegato contenente le seguenti indicazioni:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;

e) precisazione del numero di lotti;

f) termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

g) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

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

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- evidenziato che:

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

b) è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio e che, in mancanza, il costo per la sua redazione è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'immobile;

c) 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme;
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto la dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art 585, 4° comma, c.p.c. e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio staggito, se rilasciata;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale 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 conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quarto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490, 1° e 2° comma, c.p.c.;
- alla formazione e alla trasmissione al giudice dell'esecuzione, entro 30 giorni dal versamento del prezzo, di una proposta di progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari;
- a fissare innanzi a sé, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto deposito del progetto di distribuzione al giudice dell'esecuzione, l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione curando che tra la comunicazione dell'invito e la comparizione intercorrano almeno dieci giorni;
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali, e comunque dopo ogni esperimento di vendita, nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16-*bis*, co. 9-*sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

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 ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, accessibili da dispositivi fissi e mobile;

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

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

h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

i) che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 ss., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

* * *

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA ALLA VENDITA

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono o, in alternativa, su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del professionista delegato. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato per la vendita.

In caso di offerta di acquisto o di domanda di partecipazione all'incanto presentate telematicamente il presentatore deve accedere e registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nell'avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta tramite il relativo link. Una volta inseriti i dati ed i

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

documenti necessari, in seguito specificatamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro le ore 12,00 del giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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 (non inferiore al 75 % del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art.12 c.4 e 5). Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33

titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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. La cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara, determinandosi altrimenti la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

La richiesta per la visita del bene in vendita dovrà essere presentata al custode giudiziario anche tramite portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che il Cancelliere dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, alle parti *non presenti*, all'esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario.

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Francesco Saverio Moscato

Firmato Da: FRANCESCO SAVERIO MOSCATO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e1db3a61160d725ac21e465d8a0ac33