TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI MOBILIARI

Decreto di vendita a mezzo di commissionario

Il Giudice dell'esecuzione

Esaminati gli atti della procedura esecutiva n. **11797/2025** r.e.;

letta l'istanza di vendita del compendio pignorato;

visti gli artt. 530 VI co, 532 I co e 533 c.p.c., e il DM Giustizia n. 32 del 26.2.2015;

vista la relazione di stima redatta dall'Istituto Vendite Giudiziarie;

LIQUIDA

all'Istituto Vendite Giudiziarie la somma di euro **50,00** per la valutazione del compendio pignorato che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente;

RITENUTO

necessario procedere alla vendita dei beni pignorati, a mezzo di commissionario, a norma degli artt. 503. ult. co., e 532, comma 1, c.p.c., non risultando probabile, tenuto conto della natura dei beni stessi e dell'esito della relativa stima, che, dalla vendita all'incanto, possa ricavarsi prezzo superiore della metà rispetto al valore individuato dal nominato stimatore;

RITENUTO

che l'Istituto Vendite Giudiziarie autorizzato – iscritto nell'elenco, esistente presso questo tribunale, dei soggetti specializzati di cui all'articolo 532 c.p.c. per la custodia e la vendita dei beni mobili pignorati previsto dall'art. 169-*sexies* disp. att. c.p.c. e al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui al d.m. 26 febbraio 2015 n. 32 – dispone della specifica preparazione tecnica e commerciale, all'uopo necessaria per assolvere all'incarico di commissionario e di gestore della vendita telematica, per l'esperienza acquisita nell'ambito delle vendite coattive;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati a mezzo di commissionario;

NOMINA

il detto Istituto Vendite Giudiziarie gestore della vendita telematica e commissionario, affidandogli anche l'incarico di referente della procedura di vendita, che sarà esercitato da un dipendente dell'Istituto, specificamente individuato dal suo legale rappresentante;

DISPONE

che le operazioni di vendita abbiano luogo secondo la seguente disciplina:

1) Suddivisione o formazione di lotti - Il commissionario è autorizzato a suddividere o ad accorpare in lotti i beni staggiti, secondo convenienza ai fini della vendita degli stessi;

2) Prezzo base - I beni staggiti saranno offerti in vendita al prezzo minimo corrispondente al loro valore di mercato come individuato, per ciascun bene o lotto, nella relativa relazione di stima.

3) Gara telematica - La vendita, in conformità all'art. 530, comma 6, c.p.c. avrà luogo mediante gara telematica con modalità asincrona, accessibile dal sito internet *www.benimobili.it/ivgroma.fallcoaste.it*.

4) Pubblicità - Il commissionario provvederà alla necessaria pubblicità commerciale, mediante:

a) pubblicazione della presente ordinanza, della relazione di stima e dei propri recapiti sui seguenti siti internet *www.ivgroma.com* e *www.astagiudiziaria.com*, almeno 30 giorni prima della data fissata per il primo esperimento di vendita;

b) pubblicazione sul "*Portale delle vendite pubbliche*", presente sul portale del Ministero della Giustizia, almeno dieci giorni prima della scadenza del temine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente la descrizione dei beni posti in vendita, il prezzo base di ciascun lotto, il termine iniziale e le modalità specifiche per il deposito dell'offerta e il versamento della cauzione e il rispettivo termine finale, il giorno e l'ora dell'inizio della gara e della fine della gara e l'aumento minimo per ciascuna offerta nel corso della gara ed ogni altro dato che possa interessare il pubblico (art. 490, comma 1, c.p.c.);

le spese di pubblicità sono forfetariamente quantificate nella somma di € 150,00;

qualora, per la particolare natura o valore dei beni staggiti, si rendano necessarie altre forme di pubblicità, l'Istituto richiederà al giudice dell'esecuzione la relativa autorizzazione, indicandone il costo.

5) Esposizione dei beni – Nei 15 giorni precedenti l'inizio della gara, gli interessati potranno esaminare, con modalità telematiche, i beni offerti in vendita, ed anche prenderne diretta visione, nei luoghi e negli orari stabiliti dal commissionario, previa prenotazione.

6) Registrazione sul portale e presentazione dell'offerta – Gli interessati a partecipare alla gara con offerte irrevocabili di acquisto debbono effettuare la relativa registrazione sul portale del gestore della vendita telematica, fornendo i dati identificativi, il codice fiscale, un indirizzo di posta elettronica anche ordinaria per le comunicazioni del gestore, il luogo in cui intende ricevere le comunicazioni di cancelleria, il recapito di telefonia mobile; all'esito della registrazione, il sistema genera le credenziali per la partecipazione dell'interessato alla vendita telematica per la quale la registrazione è stata effettuata e assegna uno pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

l'offerta è presentata, in conformità con quanto previsto dall'art. 25, comma 2, del DM Giustizia n. 32/2015, indicando:

a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) la descrizione del bene;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) il prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo base;

g) l'importo della cauzione prestata;

il portale del gestore deve fornire in via automatica i dati di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del periodo precedente; deve inoltre fornire gli altri dati indicati nell'avviso pubblicato sul "*Portale delle vendite pubbliche*";

l'offerta di acquisto è irrevocabile; l'offerta irrevocabile di acquisto che venga superata da altra maggiore manterrà la sua efficacia sino al termine della gara telematica;

negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle relative disponibilità, gli interessati potranno usufruire di un terminale per la formulazione delle offerte;

il commissionario permetterà la libera visualizzazione sul portale dello stato della gara telematica e delle offerte irrevocabili di acquisto; per l'accesso al portale si applica l'articolo 20, commi 1 e 3, del DM n. 32/2015;

le offerte successive alla prima dovranno contenere un aumento di almeno dieci euro rispetto a quella precedente;

nel corso della gara gli offerenti sono individuati esclusivamente mediante lo pseudonimo o gli altri elementi distintivi di cui sopra;

il gestore della vendita telematica: a) entro il secondo giorno successivo alla chiusura della gara, trasmette al referente della procedura l'elenco delle offerte e i dati identificativi di coloro che le hanno effettuate; b) deve comunicare e documentare gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate le cauzioni accreditate sul conto vincolato, di aver accreditato sul conto corrente bancario o postale vincolato al referente della procedura la cauzione versata da colui che ha formulato l'offerta più alta e di aver svincolato le cauzioni prestate dagli altri offerenti, nonché di avere restituito le cauzioni dagli stessi versate mediante accredito sui conti bancari o postali di provenienza (art. 25, comma 7, DM n. 32/2015).

7) Versamento della cauzione - Gli offerenti dovranno costituire una cauzione, a mezzo carta di credito, ovvero con carte di debito, di credito o prepagate, nonché con altri mezzi di pagamento con moneta elettronica disponibili nei circuiti bancario e postale per importo pari al 10% del prezzo base di vendita – oppure del 20% del prezzo base di vendita del lotto qualora superi l'importo di € 20.000,00 **–** utilizzando la procedura esposta sul sito;

la cauzione verrà computata nel prezzo finale di acquisto in caso di aggiudicazione del bene.

8) Inizio, durata e svolgimento della gara- La gara avrà inizio nel termine di 90 giorni, decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza, ed avrà durata di giorni 10; la scadenza dovrà essere evidenziata in modo chiaro sul sito;

alla gara telematica può partecipare l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o il suo procuratore legale, munito di mandato;

la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: preso atto delle offerte nel giorno ed nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il commissionario, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;

il commissionario provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza:

In caso di offerta unica: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta senza procedere alla gara;

In caso di pluralità di offerte: qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, *si procederà a gara con modalità asincrona*, che avrà durata di 10 giorni 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, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente

aggiudicato dal commissionario, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

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

9) Aggiudicazione - Il commissionario procede all'aggiudicazione dei beni, previo incasso dell'intero prezzo, in favore dell'unico offerente o, nell'ipotesi in cui vi sia stata gara, in favore di colui che al termine della gara risulti avere presentato l'offerta maggiore.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nel paragrafo successivo, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del commissionario) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e, ai sensi dell'art. 540, comma 2, c.p.c. i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni, a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente;

all'aggiudicatario sarà addebitata commissione, sulla cauzione versata, di importo pari alla somma trattenuta, dall'interessato istituto di credito, per l'esecuzione della relativa operazione;

10) Pagamento del prezzo - Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito, entro il termine di cinque giorni dalla data dell'aggiudicazione, secondo una delle seguenti modalità, a scelta dell'aggiudicatario:

a) mediante bonifico bancario;

tuttavia, ove risultasse necessario per il sollecito svolgimento della procedura, potrà ammettersi, in alternativa, il pagamento:

b) mediante bancomat, pagobancomat o carta di credito, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie (in tali casi, sarà addebitata all'aggiudicatario anche commissione, di importo pari alla somma trattenuta, dall'interessato istituto di credito, per l'esecuzione della relativa operazione);

c) con assegno circolare, non trasferibile, intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie, da depositarsi presso la sede di questo;

d) con denaro contante, purché entro l'importo massimo previsto dalla legge, da versarsi presso la sede dell'Istituto medesimo;

il prezzo dell'offerta irrevocabile comprende gli eventuali oneri fiscali della vendita nonché il compenso del commissionario.

11) Restituzione della cauzione - Agli offerenti non aggiudicatari, verrà, a cura del commissionario, ripristinata in carta di credito – o con altra adeguata modalità in caso di pagamento effettuato con altra modalità – la piena disponibilità della somma costituita in cauzione, entro il quarto giorno lavorativo successivo al termine della gara;

in caso di sopraggiunte difficoltà nell'automatico ripristino della detta disponibilità, il commissionario procederà alla restituzione della cauzione a mezzo di bonifico bancario, entro due giorni lavorativi successivi al termine della gara.

12) Compensi del gestore della vendita e del commissionario – All'IVG, quale gestore della vendita telematica e commissionario sono riconosciuti, per le attività di vendita dei beni pignorati e per la relativa custodia (ove attribuita), i compensi rispettivamente previsti dai DD.MM. n. 109/1997 e n. 80/2009, che saranno immediatamente trattenuti; tali compensi sono da ritenersi complessivamente riferiti ad ogni attività svolta con riferimento al duplice incarico conferito.

13) Consegna dei beni - I beni saranno disponibili per la consegna all'aggiudicatario a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e comunque, qualora si tratti di beni registrati, dopo il

perfezionamento delle formalità di trasferimento della relativa proprietà a cura e spese dell'aggiudicatario medesimo;

ai sensi dell'art. 1194 c.c., tutte le somme versate, cauzione compresa, saranno imputate prima alle spese e successivamente al prezzo;

l'aggiudicatario deve provvedere al ritiro dei beni acquistati entro cinque giorni dal termine della gara o dal compimento delle formalità per il trasferimento della proprietà degli stessi;

in caso di mancato ritiro nei termini così stabiliti, l'aggiudicatario dovrà corrispondere, per ogni giorno di ritardo, al commissionario, ove custode dei beni pignorati, il relativo corrispettivo, come previsto dal D.M. n. 80/2009;

su istanza e a spese dell'aggiudicatario, e senza alcuna responsabilità del commissionario per il trasporto, potrà essere concordata la spedizione dei beni venduti.

14) Nuovi esperimenti di vendita - Nel caso in cui non siano proposte valide offerte d'acquisto entro il termine del primo esperimento, il commissionario procederà ad un ulteriore esperimento di vendita dei beni pignorati con le modalità e alle condizioni sopra indicate, fatta eccezione per il prezzo-base per la proposizione delle offerte che dovrà essere ridotto del 25%;

nel caso in cui non siano proposte valide offerte d'acquisto anche in relazione al secondo esperimento, il commissionario procederà ad un terzo esperimento di vendita dei beni pignorati con le modalità e alle condizioni sopra indicate, fatta eccezione per il prezzo-base per le offerte che dovrà essere ridotto di un ulteriore 25% rispetto a quello del secondo esperimento;

nel caso in cui abbia esito negativo anche il terzo esperimento di vendita il commissionario provvederà a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione per consentirgli di provvedere in merito alla chiusura della procedura ai sensi dell'art. 532 c.p.c. o alle eventuali istanze ex art. 540-*bis* c.p.c.

5) Documentazione delle operazioni di vendita e versamento delle somme riscosse - Il commissionario è tenuto:

a) a documentare le operazioni di vendita mediante certificato, fattura o fissato bollato in doppio esemplare, uno dei quali deve essere consegnato al Cancelliere;

b) a redigere il verbale delle operazioni di vendita - tenendo anche conto delle attività di gestione - che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal commissionario;

il commissionario provvederà altresì a versare tutte le somme riscosse a qualsiasi titolo, detratte le competenze già maturate, mediante *assegno circolare intestato al Tribunale di Roma*, presso Unicredit s.p.a. - Ag. Tribunale Civile, entro cinque giorni lavorativi, decorrenti dall'integrale pagamento del prezzo ovvero dal definitivo incameramento della cauzione.

16) Compenso in caso di estinzione della procedura esecutiva - Nel caso in cui la vendita non abbia luogo per anticipata estinzione della procedura esecutiva o per altre cause da lui non dipendenti, al commissionario sono riconosciuti i compensi per l'eventuale custodia, di cui al D.M. n. 80/2009, e quelli specificamente previsti dall'art. 33 D.M. n. 109/1997, da liquidarsi con separato provvedimento.

17) Rinvio alle disposizioni vigenti - Per ogni profilo non espressamente disciplinato si applicano le vigenti disposizioni, come stabilite dagli artt. 530, 532 e 533 c.p.c. e - in quanto compatibili - dai DD.MM. n. 109/1997, n. 80/2009 e n. 32/2015.

18) Vizi della cosa e lesione - Trattandosi di vendita forzata, a norma dell'art. 2922 c.c. i beni sono venduti nello stato in cui si trovano, senza garanzia per eventuali vizi, e con esclusione di ogni impugnazione per causa di lesione.

AVVERTE

che l'istanza di sospensione ex art. 624-*bis* c.p.c., può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito e che se l'istanza non sia stata proposta o 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, da manifestare in modo espresso al commissionario entro il momento dell'inizio della gara.

INVITA

il creditore procedente a versare, al nominato commissionario, entro 7 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, gli importi previsti dall'art. 31 D.M. n. 109/1997, nonché le spese di pubblicità, come quantificate sub 4).

FISSA

l'udienza del **19.3.2027 ore 11,00**, per il rendiconto del commissionario e l'eventuale distribuzione del ricavato.

Si comunichi alle parti ed al commissionario nominato.

Roma, li **9.11.2026**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Claudia Negretti