R.G.E. n. 31/2025

TRIBUNALE ORDINARIO di NUORO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione, Denise Ecca,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.05.2026

ha pronunciato la seguente

O R D I N A N Z A

VERIFICATA la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge

ESAMINATA la documentazione del procedimento esecutivo;

RILEVATO che non sono state proposte opposizioni all'esecuzione ovvero agli atti esecutivi;

PRESO ATTO che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569-bis c.p.c.;

RITENUTO che non sussista l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis, comma 2, c.p.c.;

LETTA la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

SENTITE le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

RITENUTO di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotto unico: quota pari a **1/1** del diritto di **proprietà** sull'immobile sito a **Oniferi**, identificato al Catasto Fabbricati predetto Comune al foglio **13, particella 182, subalterno 1, già particella 107,** al valore d'asta di € **77.779,30** (è stata applicata ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c. la riduzione del valore di mercato in ragione dei costi per la regolarizzazione urbanistica nonché per l'assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate);

DELEGA

per le operazioni di vendita la Dott.ssa Anna Carta che vi provvederà, quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità **asincrona;**

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

NOMINA

gestore della vendita telematica sia - che **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che opererà con il proprio portale (ovvero il sito www.astetelematiche.it); il delegato effettuerà il versamento del contributo necessario per l'utilizzo della piattaforma, contestualmente al versamento degli oneri.

DETERMINA

a) in euro 2.400,00, il fondo spese da corrispondersi al professionista delegato da parte del creditore procedente, anche per garantire il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, pagamento che sarà effettuato a cura del delegato, unico autorizzato ad operare sul conto corrente dallo stesso aperto, salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito;
b) euro 1.000,00, oltre accessori, a titolo di anticipazione onorari ai sensi dell'art. 2 n. 6 del d.m. n. 227/2015 da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente;

DISPONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che i creditori versino le somme sopra liquidate entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto a) ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle somme di cui al punto b);
- che, per il caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del P.V.P., lo stesso debba trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul P.V.P. sarà imputata al creditore *ex* art. 631 *bis* c.p.c.;

AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere ai creditori, autonomamente e senza la necessità di alcuna autorizzazione da parte del Giudice, una integrazione del fondo spese di € 1.500,00, in caso di esaurimento del fondo spese disposto nella presente ordinanza

AUTORIZZA

il professionista delegato, qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire, gestire, chiudere (ivi compresa l'esecuzione dei mandati di pagamento) un conto corrente, presso un istituto di credito convenzionato con il Tribunale ovvero presso un istituto di credito di sua fiducia (se alle medesime condizioni garantite dall'istituto di credito convenzionato con il Tribunale o a condizioni migliorative) intestato al Tribunale di Nuoro – Procedura Esecutiva n. 31 /2025 R.G.E., con servizi di home banking per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione).

Si precisa che il professionista delegato:

- avrà pieni poteri dispositivi allo sportello e potrà operare sul conto corrente della procedura, gestire sullo stesso conto corrente tutte le operazioni delegate, ivi compreso il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica, anche mediante l'"*Home Banking*" dispositivo;
- è tenuto a versare nel predetto conto corrente quanto ricevuto quale fondo spese per la vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa, inoltre, che il Giudice dell'esecuzione potrà accedere in ogni momento al conto corrente al fine di prendere visione del saldo e della lista dei movimenti effettuati su esso.

DISPONE

che il professionista delegato comunichi immediatamente l'avvenuta apertura del conto con l'indicazione dell'IBAN all'Ufficio mediante il deposito di una breve nota sul PCT nonché al custode giudiziario onde consentire l'accreditamento, a mezzo di bonifico, dei canoni locatizi e/o delle indennità di occupazione riscossi;

FISSA

il termine di 30 giorni per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado, ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.; l'ordinanza, corredata di relata di notifica dovrà essere inserita in PCT ed inoltrata tramite PEC al delegato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il professionista delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate.

1. **Operazioni preliminari:**
   a) acquisire, immediatamente e non oltre 10 giorni dalla comunicazione della delega, copia del fascicolo relativo all'esecuzione: il delegato potrà ritirare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarre copia degli atti necessari alla sua attività; il fascicolo dovrà essere restituito alla Cancelleria nei **tre giorni** successivi;
   b) effettuare un controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio, avendo cura, nei giorni immediatamente precedenti la vendita, di effettuare visure ipotecarie aggiornate onde verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli, delle quali andrà data immediata notizia a questo GE;

c) effettuare un controllo sullo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, sulla loro regolarità edilizia e urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 d. lgs. n. 380 del 2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto d.lgs. n. 380/2001 e 17 e 40 della l. 47 del 1985 e successive modifiche e ne dia specifica indicazione nell'avviso di vendita;

d) verificare l'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569 ultimo comma c.p.c. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza segnalando al giudice l'eventuale omissione;

e) redigere, a norma dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte; a decorrere dal deposito di detto rapporto iniziale, **ogni sei mesi,** il delegato depositerà un rapporto riepilogativo dell'attività espletata da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato; entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto semestrale.

2. Predisposizione avviso di vendita e pubblicità

a) formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c., depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità; solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet);

b) determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, salva diversa indicazione del Giudice dell'Esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza), individuando l'aumento minimo del rilancio come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Ai fini della determinazione del valore, lo stato di occupazione dell'immobile dovrà essere verificato prima di ogni vendita, sicché il delegato dovrà chiedere al custode notizia di eventuali liberazioni o rilasci nelle more intervenuti prima di predisporre un nuovo avviso di vendita; analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

c) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;

e) specificare che nell'avviso di vendita che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base), precisando tuttavia che, ove l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;

f) precisare nell'avviso di vendita:

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi per intero richiamata);
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal citato 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;
- 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;
- 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, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge; le informazioni sul regime fiscale cui è soggetta la vendita (imposta sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- 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;
- che, qualora nell'immobile si trovino beni mobili estranei alla procedura esecutiva o che, comunque, non debbano essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Custode Giudiziario intimi al soggetto tenuto al rilascio dell'immobile ovvero chiunque a cui i beni/documenti risultano appartenere di provvedere ad asportarli entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di effettivo rilascio dell'immobile.

  Ove i beni mobili rientrino nella categoria veicoli il Custode Giudiziario farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato allo smaltimento dei medesimi con costi a carico della procedura esecutiva.

  Qualora, invece, i beni mobili estranei all'esecuzione non vengano ritirati dalla parte tenuta al rilascio nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati ai sensi di legge, salvo il caso in cui il Custode Giudiziario ritenga che i beni abbandonati abbiano un valore economico sufficiente ad assicurare un utile realizzo, tenuto conto dei presumibili costi per l'asporto e la vendita; in tale caso, il Custode

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziario dare incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie di predisporre il loro asporto e la vendita degli stessi nell'interesse dei creditori della procedura esecutiva.

Ove, invece, i beni mobili siano privi di valore economico (a titolo meramente esemplificativo mobilio, stoviglie, elettrodomestici, materiali di risulta, rifiuti, etc.) il Custode Giudiziario potrà procedere alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui il bene si trova e nessuna spesa potrà essere imputata alla procedura esecutiva per l'asporto di detti beni che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica;

g) comunicare al momento della pubblicazione del **primo avviso** di vendita il professionista l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste".

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/20155.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano.

Art. 12

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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;

o) 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-2 code 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, comma 4.

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, comma 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, commi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

5. 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.

6. 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.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati 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, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.**

2. 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.

3. 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 ed 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. 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.

Art. 14

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, comma 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, comma 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, comma 1, lettere a), n) ed o).

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.

Art. 15

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

*

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Nuoro;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
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) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà, comunque, essere superiore al termine massimo di giorni centoventi (120) dalla data di aggiudicazione;
j) l'importo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

m) 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 nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni prescritte, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito:

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

*

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;);

b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero in caso di acquisto del bene da parte di un coniuge a titolo personale, copia della dichiarazione dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale;

f) qualora il soggetto offerente sia minore di età o incapace, copia del documento d'identità del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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;

h) se l'offerta è formulata da più persone, copia 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;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

*

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, a pena di inefficacia dell'offertà, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accredita sul conto entro le ventiquattro (24) ore precedenti la vendita.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. _____/_____ R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed 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 e 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.

L'importo versato a titolo di cauzione, invece, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

*

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTÀ

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.

*

6. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, referente della procedura, solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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.

*

7. DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

7.1. UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presenta un'unica offerta, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
b) se l'offerta è 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 comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista 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 entro il giorno successivo.

7.2. PLURALITÀ DI OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide 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), che avrà 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.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed 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.

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 dieci (10) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci (10) 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 professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il professionista delegato provvederà ad 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.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.

7.3. 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 vi siano state offerte in aumento, pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

In difetto di offerte in aumento, procederà, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), fatto salvo quanto già precisato per il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano state istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it. unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il 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 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 dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto, eventualmente, conto di quanto già acquisito dalla 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; a tale fine, le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati ai valori medi di riferimento di cui al d.m. n. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione.

*

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

1. L'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) e le spese nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); a tal fine il delegato deve comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto della procedura (ovvero del creditore fondiario, in caso di richiesta art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso.

2. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

3. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

4. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 d.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, ex art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385 del 1993 (c.d. T.U.B.) senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese); 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.

5. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà predetta, nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a depositare nota riepilogativa del credito nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà calcolare 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 (in ogni caso non superiore all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione e fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c.) 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.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Ove invece il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere versato per intero sul conto corrente della procedura. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal Delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

6. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

7. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del professionista delegato.

8. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma dell'art. 2, comma settimo, d.m. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

A tal fine, entro 20 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il 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. n. 227/2015. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà preventivamente imputata al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

*

9. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Detta forma di pubblicità dovrà essere curata dal professionista delegato alla vendita, che dovrà provvedervi ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.nuoro.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti www.ivgtempiopausania.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

e) pubblicazione tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bacheca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet www.astegiudiziarie.it ove sono reperibili in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

f) campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i social network (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

g) pubblicazione per estratto sul quotidiano "La Nuova Sardegna" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

h) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;

i) solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna ulteriore pubblicità su "carta", anche su istanza dei creditori ma previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguito su giornali specializzati quali "Panorama Casa", "Ville e Casali" ovvero su quotidiani a tiratura nazionale; a tal fine, ultimate le operazioni preliminari, il professionista delegato potrà inoltrare apposita istanza di autorizzazione al g.e., corredata del preventivo di spesa.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti b), e), f), g), h) e i) che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi svolti dalla stessa, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte, tramite l'apposita funzione di "Invio telematico" presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Il testo dell'inserzione sui giornali sarà redatto dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

Il professionista è responsabile di:

a) trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri relativi ai servizi pubblicitari ed in qualità di eventuale gestore della vendita telematica da svolgere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN: IT 50 W 03069 13913 00000000147 inserendo come causale "Servizi vendita Tribunale Nuoro Proc. N…/Anno…. Lotti n… vendita del _____");
b) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata 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 07/02/2008;
c) precisare 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);
d) verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet e sul quotidiano;
e) inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
f) invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente;
g) comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della 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.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, che contiene anche i dati relativi alla pubblicità sui siti internet ex art. 490 comma 2 c.p.c.

Entro la data fissata per la vendita, è tenuto ad acquisire, altresì, i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità tramite gli strumenti di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c.

*

10. ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

1) ad indicare nell'avviso di vendita che gli interessati dovranno far pervenire al custode, per il tramite del portale delle vendite pubbliche, la richiesta di visita dell'immobile con congruo anticipo (preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta);
2) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
3) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), 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 professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.;
4) a depositare tempestivamente a mezzo PCT copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;
5) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

6) a richiedere, a norma dell'art. 585 c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del prezzo, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231, che l'aggiudicatario rilascerà con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale;
7) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.
9) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c., nel caso in cui l'aggiudicatario 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;
10) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui venga presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le due determinazioni; qualora invece non vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).
11) a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
12) in caso di esito positivo della vendita, a girare il bonifico dell'aggiudicatario relativo alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cauzione e alle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

13) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

14) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

15) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 15 % rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

16) in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 10%;

17) in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita e in mancanza ed in mancanza di domande di assegnazione a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione;

18) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, altresì, nei casi in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiori a € 20.000,00 ;

19) nei casi di cui ai punti 17) e 18), a redigere una nota, nella quale indicherà le spese sostenute, e ad una relazione, congiunta con il custode, nella quale specificare le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

La predetta relazione dovrà contenere le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita espletati; stato di occupazione del lotto (in particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della relazione); il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi; cronistoria dell'attività di liberazione espletata; considerazioni finali. Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano, a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile; fattori esterni (quali immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a.; ecc.) assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi di cui almeno 3 entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

20) qualora nell'esperimento delle vendite il fondo spese dovesse esaurirsi, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione, unitamente alla documentazione giustificativa, nella misura di ulteriori 1.500,00 euro direttamente al creditore (da individuarsi nell'ipotecario o in difetto nel creditore procedente). In caso di inadempimento, il delegato reitererà la richiesta a tutti i creditori della procedura e solo in caso di inottemperanza nel termine di 60 giorni rimetterà gli atti a questo ufficio, il quale procederà *de plano* alla dichiarazione di improcedibilità;

*

11. PREDISPOSIZIONE DELLA BOZZA DI TRASFERIMENTO E ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA SUA EMISSIONE

Il professionista delegato, immediatamente dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese è chiamato a:

- predisporre la bozza del decreto di trasferimento, redatta in conformità al modulo in uso presso il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale e allegato alla Circolare del 3.1.2019, e trasmetterla senza indugio a questo Giudice.

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 deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di trasferimento dovranno essere allegati:

a) la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 T.U.B;
b) l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento e per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato, oltre alle spese generali e agli accessori di legge;
c) ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
d) 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;
e) l'ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
f) verbale di aggiudicazione.

Non potrà essere autorizzato il ricorso all'ausilio di tecnici da parte del delegato ai fini della redazione della bozza di trasferimento e dell'espletamento della attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni in favore del delegato i costi di tale eventuale collaborazione professionale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ad 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 comma 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"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ad effettuare la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché provvedere alla 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;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad 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 ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.
- a predisporre la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico dell'aggiudicatario (conforme a quella già utilizzata per la quantificazione delle spese da versare unitamente al saldo prezzo) e a trasmetterla a questo Giudice dell'Esecuzione per la relativa liquidazione.

*

12. PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista delegato, dopo aver provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale del decreto di trasferimento e al pagamento di relativi oneri, ogni qual volta non si debba procedere alla vendita di ulteriori lotti è chiamato a:

- invitare
  a) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora fatto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento
  b) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; analogo invito dovrà essere invito a cura del professionista delegato a mezzo posta elettronica certificata o mezzo fax ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
  c) i creditori pignorante e intervenuti, tramite comunicazione a mezzo posta elettronica certificata o fax, a trasmettere, tempestivamente e, comunque, non oltre il termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta la seguente documentazione la nota di precisione dei rispetti crediti, con l'avvertimento che in difetto si provvederà allo stato degli atti, unitamente: alla nota spese (correlata dalla distinta analitica delle spese vive sostenute, elencate in ordine cronologico e della documentazione giustificativa, compiegata nel medesimo ordine), con la precisazione che il mancato riscontro alla comunicazione sarà inteso quale rinuncia alla liquidazione delle spese; all'indicazione delle coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore;
- depositare istanza di liquidazione del proprio compenso e trasmettere la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico della procedura ovvero a sollecitare il custode, l'esperto stimatore e gli altri eventuali ausiliari, che non abbiano ancora provveduto, a richiedere la liquidazione delle proprie competenze;
- predisporre la bozza del progetto di distribuzione, previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note spese nonché del provvedimento di questo Giudice 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 agli altri ausiliari;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- inserire, nel progetto di distribuzione:
  a) gli onorari già liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari;
  b) i compensi professionali spettati ai creditori deputati a ricevere utile collocazione del progetto;
  c) le spese vive di rango privilegiato *ex* artt. 2770 e 2777 c.c. (cd. *prededucibili*) indicate nelle notule ma solo ove supportate dalla documentazione giustificativa prodotta dal creditore e per l'importo corrispondente; per le anticipazioni effettuate dal creditore a titolo di compensi agli ausiliari del giudice, il delegato dovrà altresì verificare che sussista corrispondenza tra la fattura pagata e i decreti di liquidazione emessi dal Giudice dell'Esecuzione.

  Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà: il proprio compenso, quello del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, se posti a carico della procedura.

  Per le anticipazioni effettuate dal creditore a titolo di compensi agli ausiliari del giudice, il delegato dovrà altresì verificare che sussista corrispondenza tra la fattura pagata e i decreti di liquidazione emessi dal G.E.
- in prossimità dell'udienza, richiedere all'istituto di credito, ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto, che dovrà essere depositato a mezzo PCT quale allegato del progetto di distribuzione;
- inviare la bozza del progetto di distribuzione ai creditori e agli altri ausiliari del giudice tramite posta elettronica certificata e al debitore con raccomandata r.a. e/o con posta elettronica certificata ovvero mediante deposito presso la Cancelleria a mezzo posta certificata, in modo tale che essi possano comunicargli, entro 10 giorni dal ricevimento del progetto, eventuali osservazioni o richieste di chiarimenti;
- trasmettere, decorso il predetto termine, al Giudice dell'Esecuzione a mezzo PCT, la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, e gli allegati, tra i quali le comunicazioni di invio dello stesso, unitamente alle eventuali osservazioni, le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti in base al progetto di distribuzione predisposto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli nonché l'estratto conto della procedura (laddove gli adempimenti predetti siano ancora in corso evidenzierà le tempistiche per il loro espletamento).

Il giudice, esaminato il progetto, apportate le eventuali variazioni, provvederà a depositarlo nel fascicolo della procedura (perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore) e la Cancelleria a comunicarlo al Delegato;

- ricevuto la predetta comunicazione, provvedere a fisserà innanzi a sé, entro 30 giorni, la comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione;
- comunicare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti ai creditori, anche a mezzo posta elettronica certificata, e al debitore nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni e segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. (per cui le parti che non intendono formulare osservazioni non dovranno né comparire né depositare note telematiche);
- formare, all'esito di tale udienza, processo verbale ai sensi dell'art. 598 c.p.c., nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto o dell'accordo raggiunto tra tutte le parti e rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, depositando nel fascicolo dell'esecuzione il predetto processo verbale, unitamente agli avvisi di fissazione dell'udienza delle parti;
- nel caso in cui vengano sollevate contestazioni al progetto di distribuzione, darne conto nel processo verbale e rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;
- una volta approvato il progetto di distribuzione, provvedere entro i successivi 7 giorni al pagamento di quanto assegnato agli ausiliari e ai creditori e, all'esito, a chiudere il conto;
- depositare entro i successivi trenta giorni depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove già non depositati in precedenza).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura.

*

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

MANDA alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al Delegato.

Nuoro, 19/08/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Denise Ecca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009