



**TRIBUNALE DI PISA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco Zinna  
sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza  
nella procedura esecutiva n. 169/2011 R.G.E.

**promossa da** [REDACTED]  
**contro:**

Vista la relazione dell'esperto stimatore in atti;

Rilevato che il nominativo del Delegato alla vendita è estratto dall'Elenco dei professionisti  
cui sono delegabili le operazioni di vendita, tenuto dal Presidente del Tribunale ai sensi  
dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.

Ritenuto di dover procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non  
apprezzandosi, allo stato, i presupposti di cui all'art. 569, 3° comma, ultimo periodo, c.p.c.  
per disporre la vendita con incanto;

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.;

Ritenuto che la modalità della vendita telematica asincrona appare meglio garantire il  
sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia  
partecipazione di potenziali acquirenti;

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

**DISPONE**

la vendita senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona, del compendio  
pignorato, meglio identificato nella richiamata relazione di stima in atti;

**DELEGA**

L'Avv. **Librasi Antonio** al compimento delle operazioni di vendita con le modalità e  
prescrizioni appresso indicate.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Dispone che il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e  
documenti contenuti nel fascicolo telematico dell'esecuzione ex art. 488 c.p.c., e nello  
svolgimento del proprio incarico si uniformerà alle seguenti disposizioni. Sin d'ora si  
autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a  
farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui  
all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni  
inerenti, a mezzo di comunicazione al GE da depositarsi nel fascicolo telematico della  
procedura.

**2. SPESE**

Per la copertura delle spese di procedura è stabilito il versamento di un fondo spese così  
composto:

1. un anticipo sul compenso in misura pari ad € 1.400 oltre oneri di legge;
2. un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma,  
c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al  
contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto per  
quattro esperimenti di vendita, per un totale di euro 400 per ogni lotto;
3. un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e  
terzo comma, c.p.c. (intermediari pubblici) (comprensivo) e delle  
spese

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



migliori condizioni economico-contrattuali disponibili. Sul detto conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura.

Il professionista depositerà una volta all'anno nel fascicolo estratto conto del suddetto conto corrente.

### **3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI**

Il professionista delegato verifica che dagli atti di causa (e in particolare nel confronto tra pignoramento e certificazione ipotecaria o la relazione notarile sostitutiva ex 567 c.p.c. e la relazione dell'esperto) risulti la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., la continuità delle trascrizioni, l'adempimento degli incumbenti ex art. 498 c.p.c., nonché eventuali carenze della perizia di stima, o mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio, anche di divisione, segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze.

Il professionista delegato verifica che il creditore procedente abbia provveduto, secondo quanto precedentemente disposto, al deposito della notifica dell'ordinanza di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.), segnalando al giudice eventuali inadempimenti.

Il delegato acquisirà dal creditore procedente l'estratto di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore.

Il professionista delegato stabilirà se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto, potendone discostarsi laddove ravvisi significative e fondate ragioni di cui sarà data evidenza nell'avviso di vendita.

Il Delegato segnalerà al giudice, ove la ravvisi, la sussistenza di creditori intervenuti non titolati per i quali non è stata ancora svolta l'udienza di verifica dei crediti ai sensi dell'art. 499, 5° e 6° comma, c.p.c.

Il Delegato è tenuto a depositare nel fascicolo telematico i rapporti iniziali, riepilogativi e finale prescritti dalla legge. Tali rapporti andranno redatti mediante il ricorso ai modelli definiti "schemi atto" del processo civile (trattasi di file XSD, ovvero "XML Schema Definition") allegati al Provvedimento del 16 aprile 2014 del Direttore generale DGSIA (previsto dall'art. 34, comma 1, del d.m. 21 febbraio 2011 n. 44) e pubblicati in forma integrale sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla pagina [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp), nella sezione "Normativa Processo telematico". In difetto la Cancelleria sarà autorizzata a rifiutare il deposito e segnalare l'inadempimento al Giudice che potrà valutarlo ai fini dell'eventuale revoca del Delegato.

Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Successivamente il professionista deposita con cadenza annuale un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Al termine dell'esecuzione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

Il Delegato dovrà riferire al Giudice laddove emergano circostanze idonee per l'impugnazione della permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutivi del pignoramento, dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Il delegato dovrà riferire al giudice laddove si versi nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c. Nel caso in cui si verifichino i presupposti per l'estinzione anticipata della procedura esecutiva il Delegato dovrà tempestivamente informare il Giudice circa l'esistenza di pagamenti in sospeso nei confronti suoi o degli altri ausiliari, comprese le società che curano la pubblicità ed il gestore della vendita telematica perché il Giudice possa provvedervi prima della dichiarazione di estinzione.

### **3.1 ATTIVITÀ PRODROMICA AL CONTROLLO DELLE CLAUSOLE ABUSIVE**

Nel caso di esecutato "persona fisica-consumatore" il Delegato:

a) ove l'unico creditore procedente ovvero tutti i creditori anche intervenuti (tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'Agenzia delle Entrate Riscossione o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione) agiscano in base a decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023) il Delegato verificherà dagli atti di causa se è stato fornito al debitore l'avviso della facoltà di presentare opposizione ex art. 650 c.p.c. In caso in cui riscontri la mancanza del suddetto avviso depositerà ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. segnalandogli l'indicata circostanza; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE.

b) nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, e pertanto autonomamente in grado di dare impulso alla procedura esecutiva, il Delegato depositerà comunque il ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. per segnalargli l'eventuale mancanza dell'avviso relativamente ad uno o più degli altri creditori, ma proseguirà nelle operazioni delegate.

### **4. PUBBLICITÀ**

Il professionista delegato redige ed inserisce sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, e copia dell'ordinanza di delega, almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. In fase di inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", all'interno della Sezione "Elenco Siti autorizzati" il professionista delegato seleziona il Gestore vendita telematica, iscritto nel registro ai sensi del DM 32/2015 ed individuato dal Giudice per le operazioni di vendita telematica.

Il professionista delegato indica inoltre, nella sezione "Elenco Siti autorizzati", i Siti di Pubblicità individuati per la pubblicazione dell'inserzione: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (di proprietà di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) (di proprietà di Abilio S.p.A.). A questi siti saranno pertanto propagate le informazioni relative all'avviso che si sta inserendo e gli stessi saranno oggetto di monitoraggio da parte del Portale.

Il professionista delegato provvede inoltre a rendere pubblico l'annuncio, mediante i seguenti adempimenti:

pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. La società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);

pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio degli immobili sui siti internet [www.Casa.it](http://www.Casa.it) e [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra citati, oltre ad allegare: 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 dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) da effettuarsi solo in caso di immobili di valore superiore a € 300.000,00 e diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, salvo casi particolari rimessi alla valutazione del Delegato. Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando e-mail all'indirizzo [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it), al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Gli adempimenti descritti ai punti a), b), c), d) che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, 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; numero lotto (ove non unico); ubicazione dell'immobile oggetto della vendita; diritto reale posto in vendita ed entità della quota (ove differenti dall'intera proprietà); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base, nonché l'ammontare in euro dell'offerta minima; data e ora della vendita senza incanto; nominativo del professionista delegato e recapito telefonico; nominativo del custode giudiziario e recapito telefonico, ove nominato; dove acquisire maggiori informazioni (eventuale associazione, siti internet); l'avviso di vendita dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominato custode – come da separato contestuale provvedimento – con enunciazione dei relativi recapiti (sito internet: [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com), tel. 050/554790) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite:

posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);

invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

Eventuali richieste di assistenza e/o chiarimento relative alla pubblicazione dell'annuncio sul sito autorizzato [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) potranno essere effettuata tramite: posta elettronica all'indirizzo [venditegiudiziarieitalia@abilio.com](mailto:venditegiudiziarieitalia@abilio.com);

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

1. 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 non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

**Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro**

2. indicare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa e trasmessa la fattura;
3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
4. aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) al più presto dopo ciascun esperimento, seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il giorno fissato per la vendita.

Le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità ed il gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme.

Il professionista delegato specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

## **5. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

### **5.1 Termini**

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 570 c.p.c. all'emissione del primo avviso di vendita nel termine massimo di 60 giorni dalla data della presente ordinanza e, in caso di esito infruttuoso dei tentativi di vendita, provvederà ad esperire fino a quattro esperimenti di vendita nel corso dei diciotto mesi successivi all'emissione dell'ordinanza (di cui tre da celebrarsi necessariamente durante i dodici mesi successivi), all'esito dei quali la presente delega dovrà intendersi spirata ed il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE con la procedura di seguito illustrata. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

In caso di esito negativo dell'ultimo dei tentativi di vendita autorizzati, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice non prima di aver seguito la procedura di seguito indicata.

Laddove tutti i tentativi di vendita autorizzati con l'ordinanza di delega si rivelino infruttuosi il Delegato richiederà all'Istituto vendite giudiziarie una relazione, da depositare nel termine di 30 giorni, con la quale quest'ultimo dovrà:

- riferire se l'immobile è stato oggetto di visita da parte di potenziali acquirenti;
- descrivere le attuali condizioni del medesimo;
- offrire una valutazione sulle prospettive di liquidazione ed in particolare sul prezzo base sui cui procedere a nuovi tentativi di vendita;
- riferire sullo stato di attuale occupazione dell'immobile.

Una volta pervenuta la relazione da parte dell'IVG -sollecitandola in caso di omesso invio - il Delegato dovrà inviarla al creditore procedente onde raccoglierne l'adesione per l'espletamento dei successivi esperimenti di vendita. Il Delegato potrà procedere se nel termine di 15 giorni il creditore non esprima il proprio dissenso. Solo al termine i Professionisti rimetteranno gli atti al giudice perché rinnovi l'ordinanza di delega per gli ulteriori tentativi di vendita, presentando istanza da denominarsi "richiesta rinnovo delega".

Laddove il termine concesso con l'ordinanza di delega sia spirato, la validità della delega dovrà intendersi comunque prorogata fino all'espletamento dell'ultimo tentativo di vendita autorizzato.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Laddove il prezzo prospettato come prezzo base del successivo esperimento di vendita raggiunga l'ammontare di € 20.000 il Delegato dovrà rimettere gli atti al GE per l'eventuale pronuncia ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c. con istanza denominata "rimessione atti al GE ex art. 164-bis dis. Att. c.p.c.".

## 5.2 Avviso di vendita

Il Delegato indicherà nell'avviso di vendita il prezzo base dell'offerta assumendo quale parametro il valore di stima come determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore, ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173-bis, disp. att. c.p.c. Il Delegato potrà discostarsi da esso soltanto in presenza di serie e circostanziate ragioni che dovranno essere comunicate al G.E. per ottenerne l'autorizzazione.

Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571, 2° comma, c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, il Delegato, nell'avviso di vendita, sarà tenuto ad indicare il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci.

Il Delegato dovrà fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento o dalla ricezione del fondo spese (se troppo dilazionata), per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente di mercoledì, giovedì e venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato). Preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Il Delegato dovrà stabilire presso il proprio studio od altro locale di sua pertinenza (studio personale, in associazione con altri professionisti o gruppi di professionisti e simili) o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti o dal Consiglio notarile - di Pisa, il luogo ove, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita.

## 5.3 Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Egli dovrà esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5.2), procedendo secondo le seguenti direttive:

saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi; qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., invita i Delegati a procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputa che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando **la relazione giustificativa e l'autorizzazione. In caso contrario**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

comunicerà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

in caso di mancanza di offerte, assegni l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;

all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il Delegato provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni depositandone copia informativa nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale. Egli dovrà pure autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2° co., c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita in un termine pari a quello indicato sub 5.2 indicando come prezzo base il prezzo originario.

Qualora non pervengano affatto offerte il Delegato provvederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita in un termine pari a quello indicato sub 5.2 indicando come prezzo base il prezzo originario decurtato fino al 25% (potendo autorizzarsi da parte del GE riduzioni superiori in presenza di circostanziate condizioni, e successivamente successive ed ulteriori decurtazioni per i successivi esperimenti di vendita, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal 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 ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- b) Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.
- c) Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- d) Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata ai quali altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autentica e rilasciato dal soggetto che effettua l'offerta;

- a. l'ufficio giudiziario presso il quale prende la partecipazione

**Duplicazione o riproduzione**







- c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico -, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- e) 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. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;
- i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- k) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi sia interessato;
- l) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali commissioni di delegato o di custode debbano essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo

Publicazione  
ripubblicazione o ripro









Il Delegato dovrà fissare il luogo, il giorno e l'ora di celebrazione dell'udienza nella quale si discuterà il progetto di distribuzione, e ne darà comunicazione alle parti in uno al progetto di distribuzione, avendo cura che tra la comunicazione e la data dell'udienza decorra un termine di almeno dieci giorni. Il Delegato dovrà depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza e comunicarlo via PEC a tutti i creditori intervenuti e al debitore costituito, i quali potranno far pervenire le proprie osservazioni prima dell'udienza ed entro il termine che verrà stabilito dal Delegato. Ai creditori in procinto di percepire somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'invito ad indicare le coordinate bancarie del creditore, e/o del difensore anticipatario, per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore.

Il Delegato dovrà invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, a far pervenire prima dell'udienza, le menzionate indicazioni, secondo le modalità ed i tempi previsti dal Delegato stesso, con l'avvertenza che i termini indicati sono perentori e che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a **tutti** i creditori.

Qualora il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 TUB, abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

In sede di udienza il Delegato dovrà redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro tre giorni lavorativi dall'udienza.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la mancata comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'articolo 598 c.p.c.

Laddove all'udienza sorgano contestazioni il Delegato dovrà tentarne la composizione ricercando l'accordo delle parti, se ciò non risulta possibile esse andranno sottoposte al Giudice, perché si pronunci ai sensi dell'art. 512 c.p.c., consegnandogli il verbale contenente i rilievi formulati, compendiatamente e ordinatamente esposti in uno ad una breve relazione con cui il Delegato prenderà posizione sulle voci contestate.

Se non sorgono contestazioni, o se nessuno compare o deposita memorie all'udienza indicata il progetto di distribuzione dovrà intendersi approvato ai sensi dell'art. 597 e 598 c.p.c. Il Delegato dichiarerà pertanto esecutivo il progetto di distribuzione e, decorso il termine di venti giorni dall'udienza di approvazione del progetto distribuzione, provvederà all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura. Il Delegato dovrà depositare in Cancelleria in unico atto la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura. In caso di riparto finale all'esito dei pagamenti rimetterà la suddetta documentazione al G.E. instando per la dichiarazione di estinzione.

L'udienza di approvazione del potrà tenersi anche nelle forme di cui all'art. 127-bis e 127-ter c.p.c., con mezzi audiovisivi o con note di trattazione scritta in sostituzione dell'udienza in presenza, dovendo fissare comunque l'udienza in presenza laddove anche solo una delle parti lo richieda.

#### **NOMINA**

gestore della vendita telematica la società **EdicomFinance S.r.l.**;

#### **DISPONE**

che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

#### **DISPONE**

che il referente della procedura sia il delegato

#### **MANDA**

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato e alle parti costituite.

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

