



TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA



I Giudici delle Esecuzioni,

Sentiti il Presidente del Tribunale ed il Presidente di Sezione

Valutata l'opportunità, nell'ambito della riorganizzazione dell'attività delle vendite giudiziarie alla luce dell'emergenza epidemiologica in atto, al fine di consentire una ripresa il più celere possibile della piena operatività delle vendite giudiziarie e la celebrazione delle aste nella condizione di massima sicurezza sanitaria possibile, di sostituire all'attuale modello di vendita sincrona c.d. "mista" (telematica e cartacea) un modello di vendita telematica "pura" asincrona;

DISPONGONO

Le vendite giudiziarie delegate nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari **saranno celebrate esclusivamente nella forma della vendita telematica pura asincrona;**

I nuovi modelli di ordinanza di vendita e di avviso di vendita vengono allegati in calce alla presente circolare;

Tali nuove disposizioni inerenti alla celebrazione delle vendite telematiche asincrone **si applicheranno a tutte le vendite il cui avviso sarà pubblicato a partire dal 15/07/2021:**

I professionisti delegati avranno cura di depositare nel fascicolo telematico di ogni procedura interessata il presente provvedimento (comprensivo dei modelli di ordinanza di vendita e di avviso di vendita); ***le ordinanze di vendita emesse nell'ambito delle singole procedure si intendono integrate con le nuove modalità di cui al modello di ordinanza di vendita telematica asincrona allegato alla presente circolare;***

Rimane comunque confermata la possibilità per i professionisti delegati di usufruire, come luogo ove si procede all'esame delle offerte telematiche, della sala aste presso il Tribunale;

Si comunichi a cura della Cancelleria per la pubblicazione del presente decreto e degli allegati, in formato nativo digitale, sul sito internet del Tribunale nell'apposita sezione circolari e per la trasmissione al Consiglio Notarile di Piacenza, all'Ordine degli Avvocati, all'ordine dei Commercialisti, e a NAVE.

Piacenza, 28/04/2021

I Giudici dell'Esecuzioni

Dott. Antonino Fazio



Dott. Stefano Aldo Tiberti



Es. n. \$\$numero_ruolo\$\$ / \$\$anno_ruolo\$\$ R.Es. Imm.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Civile

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione

Letti gli atti ed esaminati i documenti della procedura;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
ritenuta l'opportunità di **disporre la vendita** senza incanto, nei modi e termini di cui agli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non appare allo stato probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene;
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Notaio, e con la modalità della vendita telematica c.d. sincrona mista, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119;
Visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.
valutato di adottare il **modello di vendita telematica asincrona** di cui all'art.24 DM. 26.2.2015 n.32;

P.Q.M.

Dispone la vendita dei beni immobili pignorati dal creditore precedente nei confronti del debitore, così come identificati nella relazione dell'esperto in atti; dispone che la vendita avvenga senza incanto, al **prezzo di stima come da perizia, abbattuto del 15%**.

Delega al compimento delle operazioni di vendita il Notaio Dott.

Autorizza il Professionista Delegato ad individuare il gestore della vendita telematica tra coloro che risultano iscritti nel Registro Gestori Vendite telematiche istituito dall'art. 3 D.M. 32/15.

Manda al Notaio, qualora non sia già stato fatto, per comunicare - tempestivamente e comunque entro 20 giorni dalla ricezione della presente delega - al creditore precedente nota proforma con la richiesta di fondo spese;

Onera il precedente, **entro trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione del delegato**, di versare il fondo spese di Euro 2.000,00, anche a titolo di acconto sui compensi, **nonché l'ulteriore importo di Euro 100,00 per ogni singolo lotto, ai fini della pubblicazione delle vendite sul portale vendite pubbliche, ex art. 18-bis D.P.R. 115/2002** ⁽¹⁾, nonché le ulteriori somme che dovessero essere

¹ Si specifica che l'onere di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche viene posto a carico del Delegato alla vendita – al quale pertanto va effettuato il versamento di Euro 100,00 per lotto – secondo l'espressa indicazione del Consiglio Superiore della Magistratura (cfr. risoluzione 9359/2018 del 23-25.05.2018).

richieste per gli ulteriori adempimenti; rappresentando che gli eventuali inadempimenti costituiscono circostanza ostativa alla procedibilità dell'esecuzione (cfr. anche art. 631-bis c.p.c.) e che in tal caso gli atti saranno trasmessi al G.E. per l'eventuale declaratoria di improcedibilità.

FISSA per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del , ore

Manda al notaio il deposito di relazione sull'attività svolta entro il termine di giorni 10 antecedenti detta udienza, invitandolo altresì a relazionare tempestivamente al GE in caso di mancato versamento del fondo spese entro i trenta giorni assegnati;



I - AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); e che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

C) La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

D) Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal Delegato.

E) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato;

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 313/1999; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

G) Le offerte possono essere presentate da:

- a) Chiunque personalmente;
- b) Mandatario in forza di procura notarile, generale o speciale;
- c) Avvocato, munito di procura ex art. 82 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;
- d) Avvocato, per persona da nominare.

Il sistema telematico del Portale delle Vendite Pubbliche consente la "scissione" tra il soggetto che presenta l'offerta (il presentatore, che deve essere il soggetto munito di PEC) ed il soggetto offerente vero e proprio.

Al fine di tutelare la genuinità, l'affidabilità e la trasparenza delle aste celebrate con modalità esclusivamente telematica, visto anche l'art. 579 c.p.c. - salva la possibilità per un procuratore legale di presentar offerte per persona da nominare ex art. 579, ultimo comm c.p.c., - si precisano i seguenti punti:

- 1) Il “presentatore” potrà essere un soggetto diverso dall’offerente solo nelle seguenti ipotesi: a) Avvocato munito di apposita procura ex art. 81 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale;² c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche;
- 2) Ad ogni vendita un soggetto presentatore potrà rappresentare, a pena di inammissibilità di tutte le offerte, **unicamente un unico offerente**³.

In tutte le altre ipotesi di c.d. “mero presentatore”, l’offerta non sarà considerata valida.

Per poter effettuare rilanci è necessario apposito mandato che specifichi il limite massimo che il rappresentante è autorizzato ad offrire.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**, secondo le previsioni di seguito riportate (sezione II della presente ordinanza).

H) Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati, mediante bonifico bancario, dall’offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica, e dall’aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

² Le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all’offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell’offerta.

³ Salva l’ipotesi di coniugi un comunione legale dei beni.

II - OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.⁴ e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
2. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all’esperienza della vendita mediante l’invio all’indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all’interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it>.
3. Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e **procedere alla registrazione** come descritto nel “Manuale utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
4. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.
5. L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del *presentatore dell’offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica)* **indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l’utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**
6. Il presentatore dell’offerta potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del **bonifico bancario con cui ha versato**

⁴ Si riporta il testo della norma:

“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**;

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.

[omissis] (ove l’offerente risiede all’estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)

4. L’offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [omissis] Quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 [omissis].

la cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

7. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
8. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
9. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura⁵.
10. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte⁶. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa**.
11. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
12. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

⁵ Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018" se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /)

⁶ L'offerente pertanto terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito; di conseguenza evitando di ridursi all'ultimo minuto.

III – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata di giorni 7 a partire dalla data e ora del suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi
3. durante il **periodo della gara**, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
4. il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
5. all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
6. il creditore che è rimasto 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.



FORME DI PUBBLICITÀ

Ai sensi della vigente convenzione, il Delegato trasmetterà ad Astalegale.net s.p.a., via *email* all'indirizzo procedure.piacenza@astalegale.net:

- a) dati identificativi dell'immobile e sua ubicazione, omessi i dati catastali ed i confini, ed omesse le generalità del/i debitore/i (che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta ed autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- b) descrizione dell'immobile (vani e altre informazioni utili)
- c) **valore di mercato del bene (senza l'abbattimento operato dal perito), valore stimato dal perito, base d'asta (valore stimato dal perito o dell'ultimo esperimento di vendita, con gli abbattimenti previsti);**
- d) documentazione fotografica in formato digitale;
- e) la perizia di stima, per gli ulteriori profili informativi;
- f) la presente ordinanza di vendita;
- g) l'avviso di vendita;

e ciò immediatamente e comunque entro il termine di giorni **30** dalla data odierna.

Astalegale.net ne curerà la pubblicazione sul sito www.tribunale.piacenza.it, sul sito iscritto nell'elenco ministeriale www.astalegale.net, sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Piacenza", sul sito www.immobiliare.it, giusta autorizzazione del Presidente del tribunale in data 17/04/2019, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015, sul sito del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", secondo le specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att.c.p.c..

N.A.V.E., o il Notaio delegato, curerà altresì la pubblicazione sul quotidiano locale "LA LIBERTÀ" e sul sito internet www.venditegiudiziariepiacenza.it.

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 250.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - della ulteriore pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" ed invio di comunicazioni mirate a tutti i soggetti potenzialmente interessati tramite servizio di Mailing List nazionale ed internazionale;

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 1.000.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - del servizio "Promotional Marketing" di analisi, ricerca e marketing diretto ad un target di potenziali acquirenti.

Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.



V - DELEGA AL PROFESSIONISTA

lo svolgimento dei seguenti compiti:

- 1) **Effettuare nuovo controllo** dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui si procede, sulla base della documentazione già in atti ed effettuando ogni ulteriore indagine che ravvisi necessaria od opportuna, sin d'ora espressamente autorizzata;
- 2) dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 3) **ove emergano condizioni ostative alla procedibilità ed ogni altra circostanza rilevante ex art. 591-ter c.p.c., informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;**
- 4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 5) fissare un termine (non superiore ai termini di legge) dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 7) ricevere le buste contenenti le offerte e compiere le altre attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;
- 8) verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari;
- 9) procedere alla vendita telematica asincrona, nei modi e termini stabiliti nella presente ordinanza (v. *retro*, sez. II, III);
- 10) redigere il verbale dell'esito della gara telematica, depositandolo telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione;
- 11) verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);
- 12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;
- 13) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 14) comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul **conto corrente intestato alla procedura (o sul libretto finché ancora esistente)**;
- 15) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incumbenti sull'aggiudicatario stesso;
- 16) 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.;
- 17) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 18) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del

precedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione;

Nell'ipotesi in cui il debitore esecutato sia fallito ed il Curatore della Procedura sia intervenuto nella procedura esecutiva, il Delegato si atterrà alla **circolare in materia di rapporto tra fallimento ed esecuzione immobiliare fondiaria** pubblicata sul sito del Tribunale di Piacenza; in particolare, **il riconoscimento del privilegio fondiario è subordinato alla prova positiva**, da fornire nell'ambito della procedura esecutiva, **dell'avvenuta ammissione del suo credito al passivo fallimentare** (in mancanza di tale prova, il delegato non riconoscerà al creditore fondiario alcuna somma ai sensi dell'art. 41 TULB); **19)** effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

20) Avvenuta l'aggiudicazione, invitare creditori, custode e CTU a depositare, entro il termine di giorni 30, le note riepilogative dei crediti e delle spese – nonché le coordinate bancarie per i versamenti conseguenti al riparto – **avvertendo che in mancanza verranno considerati i crediti indicati negli atti di precetto e di intervento con gli interessi espressamente indicati negli stessi**;

21) entro i 15 giorni successivi al versamento del saldo prezzo, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, **predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo in formato cartaceo e in formato digitale senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita.** La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

22) entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso;

23) entro 30 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria (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, alla comunicazione dello stesso all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico sull'Immigrazione nonché alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

24) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il

delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

25) entro i 20 giorni successivi alla cancellazione delle formalità predisporre il progetto di distribuzione, ove non ancora predisposto; comunicarlo ai creditori e ai debitori, fissando, nei successivi 30 giorni, una udienza avanti a sé per la discussione del piano di riparto, con l'avvertimento ex art. 597 cpc; il progetto di distribuzione andrà depositato anche nel fascicolo telematico della Procedura; il Delegato **depositerà l'istanza di liquidazione delle proprie competenze in modo tempestivo**, onde consentire al GE di liquidare il compenso prima dell'approvazione del progetto; in ogni caso, l'approvazione del progetto non potrà avere luogo prima della emanazione dei provvedimenti del GE relativi alla liquidazione dei propri ausiliari;

26) in tale udienza, di cui redigerà apposito verbale, in assenza di contestazioni darà atto dell'accordo dei creditori e provvederà all'approvazione del progetto, comunicandola al G.E. ai fini degli ulteriori e conseguenti provvedimenti;

27) ove si verificano contestazioni esperirà un tentativo di risoluzione, eventualmente sospendendo o rinviando l'udienza, modificando, ove ne ravvisi i presupposti, il progetto di distribuzione; trasmetterà quindi gli atti al G.E. – unitamente ad eventuali osservazioni delle parti e a propria breve relazione – per i provvedimenti di competenza; provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

28) depositare tempestivamente ogni atto e verbale nel fascicolo telematico;

29) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., provvedere ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

30) Trascorsi 20 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, provvedere ai pagamenti nei 7 giorni successivi;

31) Depositare, ultimati gli adempimenti, entro 15 giorni, **relazione finale** con copia dei pagamenti effettuati ed estratto conto di chiusura.

Ulteriori incombeni nel caso di infruttuoso esperimento di vendita:

33) esperita inutilmente la prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (con una diminuzione compresa tra il 5% e il 25%), quindi procedere a nuovo esperimento di vendita, in conformità alla presente ordinanza;

35) In caso di ulteriore insuccesso, procedere sino a quattro esperimenti di vendita, con ribasso ogni volta del 10%;

36) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita. Il Delegato rimetterà in ogni caso immediatamente gli atti al Giudice nell'ipotesi in cui il prezzo di base d'asta del bene **scenda al di sotto di euro 20.000,00.**⁷

⁷ Salvo che il bene già in prima asta abbia un prezzo pari o inferiore a 20.000 euro, nel quale caso rimetterà gli atti in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita.

Sin d'ora si autorizza il Delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

Le condizioni di vendita della presente ordinanza si applicano a tutte le vendite disposte successivamente all'entrata in vigore del Decreto 5.12.2017 "accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche" pubblicato in G.U. il 10.01.2018, e pertanto, anche in caso di rinnovazione delle deleghe, a partire dall'11.4.2018; salvi gli effetti delle operazioni di vendita già compiute, e di quelle in corso in forza di deleghe già conferite.

Piacenza, \$\$data_decisione\$\$

Il G. E.

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$





TRIBUNALE DI PIACENZA



AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ASTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

R.G.E. N. <numero_esecuzione> <numero_procedura_runita>

Il Notaio <nome_notaio_delegato> delegato a norma dell'art. 591 bis c.p.c. e con la modalità della vendita telematica c.d. sincrona mista, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119, avvisa che nei termini e con le modalità oltre precisate saranno messi in vendita i seguenti immobili< di proprietà di &esecutato:/:>

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

<oggetto_immobili_e_diritti>

- Per visionare gli immobili e per informazioni circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione, contattare il Custode Giudiziario <nave-custode>.

DATA ASTA

*L'apertura delle buste telematiche si terrà
in data <data_prima_asta_si> alle ore <ora_prima_asta_si>
presso (luogo ove il Delegato compie le operazioni telematiche)*

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12.30 del giorno <data_prima_asta_1_si> esclusivamente in forma TELEMATICA, secondo le previsioni della Sezione 2° del presente avviso per la disciplina delle offerte presentate in forma TELEMATICA.

Sezione 1°

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle **seguenti condizioni**:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); e che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul portale nazionale www.astalegale.net, nonché sul sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).



B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

C) La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

D) Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal Delegato.

E) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato.

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 227/2015; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

G) Le offerte telematiche possono essere presentate da:

- a) Chiunque personalmente, escluso il debitore e i soggetti per legge non ammessi;
- b) Mandatario in forza di procura rilasciata per atto pubblico notarile;
- c) Avvocato, munito di procura ex art. 82 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;
- d) Avvocato, per persona da nominare.

Potrà effettuare rilanci l'offerente personalmente ovvero il suo mandatario/procuratore in forza di specifica previsione nella delega.

H) Le cauzioni necessarie per partecipare alla gara (vedasi sezione 3°) vanno accreditate dall'offerente su conto corrente bancario all'IBAN:

L'aggiudicatario dovrà versare su tale conto corrente bancario gli importi relativi al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento, e dovrà trasmettere copia del bonifico bancario all'indirizzo e-mail: (email del Delegato) l'importo relativo al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento saranno comunicati all'aggiudicatario al Suo indirizzo e-mail da indicarsi nel modulo dell'offerta).

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona mista saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on line.

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche.

Sezione 2° – OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte presentate telematicamente dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.(si riporta il testo dell'articolo in calce alla presente sezione) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

2. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 e 579 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente

l'offerente, oppure - in alternativa a) Avvocato munito di apposita procura ex art. 81 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale;⁸ c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche;

In ogni caso, **un soggetto presentatore non potrà rappresentare o presentare offerte per più di un offerente**, a pena di esclusione dell'offerta stessa, salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale (raggiungibile dall'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero sul portale del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it) e depositate inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento della vendita.

5. 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

6. Per partecipare alle aste con modalità telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e precompilare il modulo di presentazione offerta telematica, come descritto nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicato sul sito del Gestore delle vendite telematiche: www.spazioaste.it.

7. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

8. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica**. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

9. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'**inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando** inoltre i dati identificativi del **bonifico bancario con cui ha versato la cauzione nonché l'IBAN** per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

⁸ Le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta.

10. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata criptata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

11. Il pagamento del bollo digitale può essere effettuato tramite la funzione Pagamento bolli digitali presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero www.pst.giustizia.it.

12. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

13. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

14. Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

15. **In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione ex art.15 dm 32/15**, 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 b norma del periodo precedente.

16. **Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita in forma telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sopra indicato alla Sezione 1 del presente atto, con la seguente causale: "CAUZIONE Es. Imm. N. ... , OFFERTA " seguita dal numero e dall'anno della procedura (Esempio: "CAUZIONE ES. IMM. N. X-2018 , OFFERTA" se l'esecuzione è la n. X/2018 (usare il trattino e non il segno /).**

17. Il bonifico della cauzione deve essere disponibile sul conto bancario su indicato entro le 12.30 del giorno precedente l'asta. Per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte si consiglia di effettuare l'operazione almeno 5 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà inefficace e dunque esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte L'offerente terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito.

18. **All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):**

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) o altra documentazione idonea da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta (contabile del versamento).

19. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica le credenziali di accesso alla propria area riservata e un invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico eventualmente indicato dall'offerente nel modulo di offerta telematico.

20. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. **Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.**

§ Si riporta il testo della norma

"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; 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.

[omissis] (ove l'offerente risieda all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [omissis] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 [omissis]."

Sezione 3° – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

7. Le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti⁹, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
8. Il Delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche) depositate dagli offerenti, verificando la ritualità delle offerte e dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte, ex art. 571 c.p.c., pervenute oltre il termine stabilito, o inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o in caso di omesso versamento della cauzione e, successivamente, darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita www.spazioaste.it**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata di giorni 7 a partire dalla data e ora del suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi
9. durante il **periodo della gara**, ogni partecipante¹⁰ potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00 ed a Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00;
10. qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
11. **Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.** In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
12. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
13. Il creditore che è rimasto 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

⁹ Le parti possono concordare con il Delegato di presenziare alle operazioni di apertura della gara mediante connessione da remoto.

¹⁰ Alla gara possono partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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.

14. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, assunte le opportune informazioni, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
15. **L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo** e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso la N.A.V.E.– la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
16. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
17. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati presso la N.A.V.E. o al Custode Giudiziario.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Ogni ulteriore informazione, potrà essere acquisita presso l'associazione “**Notai Associati Vendite Esecuzioni**” in Piacenza, via Gregorio X n. 46 (tel. 0523/33.11.06; e-mail: info@navepiacenza.it). La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia consultabile presso la suddetta associazione o sul sito internet www.astalegale.net. e www.spazioaste.it.

- **In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo)**, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, si procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione.

<pe-nave-s-fondiario-mtsm>

Il Notaio delegato

<nome_notαιο_delegato>

