



*Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Pisa*

Manuale Vendite Delegate 2020

I parte

*Sintesi degli adempimenti posti a carico del Delegato nelle Esecuzioni Immobiliari:
dalla nomina alla Vendita Telematica "Sincrona Mista"*

Commissione di Studio

Vendite Delegate nelle Esecuzioni Immobiliari

INDICE

1. I PRIMI ADEMPIMENTI.....	3
2. CONTROLLI ED ADEMPIMENTI PRECEDENTI ALLA VENDITA.....	5
2.1 – <i>Controllo Iter Procedurale.....</i>	5
2.2 – <i>Controlli regolarità dati pignoramento, nota di trascrizione e continuità nel ventennio</i>	6
2.3 – <i>Controllo trascrizioni e iscrizioni.....</i>	8
2.4 – <i>Diritti di prelazione e vincoli.....</i>	13
3. L'AVVISO DI VENDITA.....	16
3.1 – <i>La redazione dell'Avviso di Vendita.....</i>	16
3.2 – <i>Il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.....</i>	18
3.3 – <i>Le Notifiche e le comunicazioni dell'Avviso di Vendita.....</i>	18
3.4 – <i>La pubblicità dell'Avviso di Vendita.....</i>	19
4. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA	20
4.1 – <i>Presentazione delle offerte</i>	20
4.2 – <i>Svolgimento della Vendita: la vendita telematica "Sincrona Mista".....</i>	23
Allegati:	
1) <i>Vademecum Vendite Delegate</i>	
2) <i>Avviso di Vendita</i>	

SEZIONE I

Primi adempimenti e verifiche preliminari

1. I PRIMI ADEMPIMENTI

- 1. Verificare eventuali cause di astensione ex art. 51 c.p.c. (non è prevista un'accettazione esplicita): chiedere eventuale autorizzazione ad astenersi;
- 2. Prelevare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio del procedimento esecutivo allo scopo di estrarre copia degli atti necessari. Il fascicolo resta depositato presso la Cancelleria del Tribunale. Con l'ingresso a regime del P.C.T. i documenti facenti parte del fascicolo (o gran parte degli stessi) possono essere estratti anche on-line da parte del delegato: fare prima l'estrazione del fascicolo on-line e poi consultare il fascicolo cartaceo e fare copie per integrazione documenti già presenti del fascicolo telematico;
Se si tratta della prima delega ricevuta, occorrerà contattare Aste Giudiziarie Inlinea Spa, per essere abilitati all'apposita sezione del portale, dedicata ai professionisti delegati. Per le successive procedure sarà sufficiente l'attivazione dallo specifico menù senza necessità di contattare il gestore.
- 3. Visionare attentamente il fascicolo e la perizia (se vi sono carenze, chiedere chiarimenti e/o integrazioni al CTU oppure informare immediatamente il GE). Gli atti che andranno esaminati sono i seguenti:
 - atto di pignoramento
 - nota di trascrizione
 - certificazione notarile ovvero documentazione ipocatastale
 - titolo di provenienza a favore del debitore esecutato
 - certificazioni anagrafiche e certificato di matrimonio
 - perizia del CtuI dati contenuti in tali atti andranno riscontrati e collegati tra loro con la conseguenza che il delegato deve verificare a titolo esemplificativo:
 - che il contenuto del pignoramento sia perfettamente riportato nella nota di trascrizione;
 - che i dati catastali dell'immobile siano corretti;
 - che l'immobile sia pervenuto al debitore esecutato a seguito di una serie di atti dispositivi a partire dal primo atto ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento;
 - che non vi siano criticità o incongruenze nella perizia.
- 4. Prendere contatti con il custode (IVG di Pisa) per conoscere lo stato di occupazione e le variazioni intervenute successivamente al deposito della perizia;
- 5. Procedere all'apertura del conto corrente intestato alla procedura e dotato di servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme ed intestato al Tribunale di Pisa con indicazione della procedura espropriativa ("Tribunale Pisa Proc. n. RGE ____);
- 6. Richiedere il versamento della somma indicata nella delega, a titolo di fondo spese, a carico del creditore procedente per garantire il pagamento delle presumibili spese di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c. di cui ai commi 1 – 2, (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura da parte del

Delegato e non saranno da riconoscersi iva o alcun onere previdenziale), oltre all'acconto sul compenso.

Il versamento del fondo spese dovrà avvenire sul conto corrente intestato alla procedura entro 30 giorni dalla ricezione a mezzo PEC della richiesta di versamento. Laddove non riceva il fondo spese nel termine suddetto, il delegato invierà - a mezzo PEC - sollecito di pagamento al pignorante ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente, assegnando loro il termine di giorni 30 per il pagamento e rappresentando che, in caso di mancato versamento del fondo spese previsto per gli adempimenti pubblicitari e, dunque, di impossibilità di effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato, rimetterà gli atti al giudice per la pronuncia dell'estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- 7. Verificare la correttezza dei dati anagrafici indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e lo *stato civile* dell'esecutato. Allo scopo richiedere:
 - *certificato di nascita e estratto di atto di nascita dell'esecutato*: presso il comune di nascita allo scopo di verificare lo stato civile dell'esecutato;
 - *certificato di residenza, di stato civile e di esistenza in vita dell'esecutato*: presso il comune di residenza;
 - *certificato di matrimonio con annotazioni* (se coniugato): presso il Comune dove è stato celebrato il matrimonio, accertarsi che il bene oggetto dell'esecuzione non ricada nella comunione legale. In questo caso, (se l'esecuzione non è iniziata anche nei confronti del coniuge) informare immediatamente il GE. Valutare il cambiamento di stato civile (separazione/divorzio) dall'atto di pignoramento ad oggi.
- 8. Verificare se l'esecutato è titolare di partita IVA (tramite Entratel) ed effettuare eventualmente visura presso Registro Imprese se si ritiene opportuno: la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA e non ad imposta di registro;
- 9. Se l'esecutato è titolare di partita IVA valutare la strumentalità o meno del bene;
- 10. Verificare se l'esecutato è soggetto a procedure concorsuali. In caso positivo riferire al G.E.;
- 11. Dopo 30 giorni dalla notifica della nomina verificare l'avvenuta notifica del provvedimento di delega ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, effettuata dal creditore procedente.

SEZIONE II

Sui controlli necessari da parte del Delegato

2. CONTROLLI ED ADEMPIMENTI PRECEDENTI ALLA VENDITA

2.1- *Controllo Iter Procedurale*

I controlli sulla correttezza e sul rispetto dell'iter procedurale che precede la delega al professionista sono accuratamente svolti dalla cancelleria e del Giudice ma viste le pesanti conseguenze è opportuno che anche il delegato faccia una propria verifica e segnali prontamente al GE eventuali vizi.

II PIGNORAMENTO

è un'attività giuridica complessa a formazione progressiva. Per il perfezionamento sono necessari:

a) NOTIFICA

al debitore dell'indicazione del bene che il creditore intende sottoporre a vincolo. Necessariamente a mezzo ufficiale giudiziario;

+

b) TRASCRIZIONE

Il GE deve verificare la trascrizione altrimenti non può procedere alla vendita

Per l'efficacia *erga omnes* del pignoramento sono indispensabili entrambi gli adempimenti ossia notifica e trascrizione.

Affinché il pignoramento non perda efficacia sono necessari degli atti di impulso da parte del creditore procedente, per i quali sono previsti dei termini decadenziali:

1. **ISCRIZIONE A RUOLO – ENTRO 15 GIORNI DALLA RICONSEGNA DELLA NOTIFICA**
2. **ISTANZA DI VENDITA – ENTRO 45 GIORNI DAL PERFEZIONAMENTO DELLA NOTIFICA**

Fase Istruttoria

Rispettati i precedenti termini, è necessario il **DEPOSITO della DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE EX ART. 567 CPC – ENTRO 60 GIORNI DALL'ISTANZA DI VENDITA** (*termine prorogabile di 60 giorni*).

Il mancato rispetto del termine provoca l'inefficacia della procedura.

Il creditore procedente deve notificare un **avviso** in cui si comunica l'espropriazione a tutti i creditori che vantano un diritto di prelazione sui beni pignorati risultanti dai pubblici registri **ai sensi dell'art. 498 cpc**. In mancanza della prova di tale notificazione il GE non può provvedere all'assegnazione o alla vendita.

2.2–Controlliregolarità dati pignoramento, nota di trascrizione e continuità nel ventennio

1) Aggiornamento visure e ipocatastali

Prima della redazione dell'avviso di vendita il Delegato deve fare alcune verifiche già svolte dal perito tecnico considerato che frequentemente la perizia viene redatta molti mesi prima rispetto alla data di notifica della delega delle operazioni di vendita ed **aggiornare le visure catastali e le ispezioni ipocatastali**. Queste ultime devono essere effettuate per soggetto (esecutato) e per immobile (bene oggetto di pignoramento).

2) Verifica correttezza dati anagrafici

Il Delegato deve verificare che i dati anagrafici dell'esecutato e del creditore procedente riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione siano corretti, uguali e conformi alle certificazioni acquisite. Qualora il medesimo riscontri delle inesattezze e/o delle differenze deve informare tempestivamente il GE.

3) Verifica diritto, quote e dati catastali e principali conseguenze in caso di difformità

Il Delegato deve verificare che il diritto, le quote e i dati catastali siano identici a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Verifica dei dati catastali

La mancata o l'erronea indicazione nell'atto di pignoramento degli identificativi catastali è causa di nullità del pignoramento soltanto qualora determini un'incertezza assoluta sulla reale identificazione del bene pignorato.

Casi ricorrenti di difformità:

- Il creditore sottopone a pignoramento un *bene individuato con risultanze catastali soppresse*.
 - a) Spesso nell'atto di pignoramento sono indicati i dati catastali corrispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dell'ipoteca, senza aggiornare i dati catastali che nel tempo hanno subito variazioni a seguito di frazionamenti e/o accorpamenti.
 - b) Se la variazione del mappale non comporta l'incertezza nell'individuazione del bene il pignoramento può considerarsi valido. Se a seguito di frazionamenti e/o fusioni si genera una situazione di obiettiva incertezza ci troviamo nel caso di nullità.
- *Riduzione nella consistenza del mappale pignorato*. Il mappale originario conserva il proprio identificativo ma subisce una riduzione della consistenza. Se la nota di trascrizione riporta la consistenza del mappale significa che si intende sottoporre ad esecuzione il bene che misura la consistenza indicata (sia quella originale o quella risultante dalla variazione). In caso contrario il pignoramento colpisce il bene nei limiti dell'estensione al momento del pignoramento.
- *Pignoramento compiuto indicando i dati del terreno ed accatastamento al Catasto Fabbricato dell'area di sedime*. Di frequente vengono concessi mutui ipotecari a costruttori e gli istituti di credito iscrivono ipoteca fondiaria a garanzia del finanziamento concesso per la realizzazione di un fabbricato indicando nella nota di trascrizione il dato catastale dell'area di sedime. Nel caso in esame si ritiene non viziato da nullità il pignoramento compiuto indicando nella nota di trascrizione il dato del Catasto Terreni relativo all'area di sedime anche se prima della trascrizione del pignoramento è stato accatastato il fabbricato ultimato.

Verifica dei diritti e delle quote

In particolare è opportuno che il Delegato verifichi:

- **l'appartenenza al debitore dei diritti pignorati:** il Delegato deve verificare che l'esecutato risulti titolare del diritto oggetto di pignoramento in base alle risultanze dei registri pubblici immobiliari (conservatoria). Egli deve esaminare la documentazione depositata dal creditore di cui all'art. 567 co. 2 cpc ed eventuali integrazioni effettuate dal tecnico ed in particolare il certificato delle trascrizioni. Quest'ultimo serve ad accertare la titolarità del diritto pignorato e la misura della stessa¹. Si tratta di una verifica formale basata sulle risultanze dei registri immobiliari e si concretizza nell'accertamento della trascrizione di un titolo di acquisto a favore dell'esecutato e nell'inesistenza di trascrizioni contro il medesimo avente ad oggetto quel diritto in data antecedente quella di trascrizione dell'atto di pignoramento. Alla conclusione di tale verifica si possono presentare diversi scenari:
 - i diritti pignorati appartengono al debitore;
 - i diritti pignorati non appartengono al debitore: in tale ipotesi il Delegato deve informare il GE;
 - i diritti pignorati appartengono al debitore in misura diversa rispetto a quella pignorata: in tal caso il Delegato deve fare una comunicazione al Giudice;
- **che il diritto vantato sul bene pignorato dall'esecutato ed il diritto oggetto del pignoramento coincidano:** qualora ciò non si verifichi il Delegato deve relazione al GE con le opportune conclusioni. Il pignoramento si deve estendere all'intero diritto di cui gode l'intestatario dell'immobile in quanto il pignoramento non può avere effetti costitutivi di un diritto reale parziale o minore. Qualora il pignoramento abbia per oggetto un diritto più esteso rispetto a quello di cui l'esecutato risulta titolare (*pignoramento per eccesso*) esso rimane valido ed efficace limitatamente al diritto nella misura di cui l'esecutato sia titolare (Cassazione n. 6833 del 3.04.2015);
- **che nell'arco di tempo intercorso tra il deposito della perizia e la redazione dell'avviso di vendita il diritto al tempo pignorato sia rimasto invariato.** Ciò non si verifica quando il creditore procedente esegue il pignoramento della nuda proprietà e l'usufruttuario muore dopo la notifica del pignoramento ma prima della redazione dell'avviso di vendita. In tal caso il Delegato deve richiedere un aggiornamento della perizia per la determinazione del valore del bene in quanto deve mettere in vendita la piena proprietà.

4) Verifica continuità trascrizione ed in particolare sull'accettazione dell'eredità

Le verifiche su trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato (e preferibilmente anche sul soggetto esecutato, debitore ed eventuale terzo datore di ipoteca, al fine di evitare errori attraverso il doppio controllo) devono estendersi al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (e non alla data di notifica del pignoramento all'esecutato)². Qualora vi fosse imprecisione nella data di decorrenza del certificato, risulta opportuno che il Delegato provveda a integrare i documenti prodotti dal creditore al fine di effettuare i controlli relativi al periodo iniziale mancante.

Tali verifiche sono necessarie per individuare i creditori iscritti i quali devono essere avvertiti ai sensi dell'art. 498 del c.p.c.³, accertare la titolarità del diritto reale pignorato in capo all'esecutato ed il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c..

Secondo quest'ultimo principio qualora l'acquirente non abbia trascritto il proprio atto di acquisto, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dello stesso acquirente non producono effetto fino a quando la trascrizione omessa non venga effettuata. **La mancanza della continuità delle trascrizione impedisce la vendita del diritto pignorato e il Delegato deve informare il GE.**

¹ Allo scopo sono irrilevanti le informazioni di carattere soggettivo che si riscontrano dall'estratto catastale.

² È opportuno estendere il ventennale al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

³ La verifica deve essere limitata all'esistenza di iscrizioni ipotecarie efficaci ai sensi dell'art. 2837 c.c.; non hanno alcuna rilevanza eventuali iscrizioni non efficaci.

La trascrizione dell'acquisto mortis causa avente ad oggetto diritti reali su beni immobili può essere compiuta esclusivamente in virtù di atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autentica ovvero può essere accertata giudizialmente (art. 2648 c.c.).

Essa mira a garantire la continuità delle trascrizioni regolata dall'articolo 2650 c.c..

La mancata trascrizione dell'acquisto mortis causa rende inefficaci le trascrizioni ed iscrizioni successive.

Si segnala che l'eventuale trascrizione anche tardiva ripristina la continuità degli trascrizioni e conseguentemente comporta l'efficacia delle iscrizioni o trascrizioni successive con effetto retroattivo qualora non trovi applicazione l'art. 2644 c.c..

Ipotesi che si possono verificare:

- 1) l'esecutato risulta proprietario nel diritto del bene staggito in virtù di accettazione dell'eredità trascritta nei registri immobiliari: si può procedere con la vendita;
- 2) l'accettazione dell'esecutato non trascritta nei registri immobiliari:
 - a) qualora risulti l'accettazione tacita in virtù di un atto compiuto dall'esecutato recepita da un atto pubblico, in una scrittura privata autenticata o se di essi si dia atto con una sentenza il Delegato deve presentare istanza ove segnala la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato e chiede al G.E. di disporre in merito. In tal caso il G.E. ordina al creditore procedente di provvedere alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo del quale risultata l'accettazione;
 - b) qualora l'accettazione tacita in virtù di un atto compiuto dall'esecutato non sia stata recepita da un atto non avente la forma di cui all'art. 2648 c.c. il Delegato segnala la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato e chiede al G.E. di disporre in merito.

2.3–Controllo trascrizioni e iscrizioni

Occorre curare scrupolosamente che sia osservata la continuità delle trascrizioni (richiesta dall'art. 2650 del codice civile) nel ventennio, relativamente ai trasferimenti di proprietà antecedenti l'atto da stipulare; in mancanza, le successive trascrizioni o iscrizioni non produrrebbero effetto, con possibile grave pregiudizio dell'interesse dell'acquirente. È quindi sempre opportuno provvedere ad effettuare le eventuali trascrizioni mancanti.

In particolare, la trascrizione dell'acquisto ereditario (accettazione espressa o tacita) è estremamente importante, in quanto serve a "consolidare" l'acquisto successorio (per gli effetti, in particolare, degli artt. 534 e 2652 n. 7 del codice civile), a beneficio dell'avente causa in buona fede (il quale, solo se tale trascrizione è effettuata, può fare salvo il suo acquisto, a fronte di vicende successive quali, ad esempio, la scoperta di un nuovo testamento, di un figlio naturale del defunto, ecc.). Ai suddetti fini, la semplice denuncia di successione non svolge alcuna funzione (la stessa è finalizzata esclusivamente a scopi fiscali).

Allorché si provvede alla pubblicazione di testamenti olografi, o di registrazione di testamenti pubblici, si consiglia alle persone chiamate all'eredità, che richiedano la pubblicazione del testamento, di rendere nel medesimo atto dichiarazione espressa di accettazione di eredità, in modo da poter provvedere alla relativa trascrizione a norma dell'art. 2648 del codice civile.

Atti soggetti a trascrizione (art. 2643 cc)

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;

- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Gravami non cancellabili con la trascrizione del decreto di trasferimento, ancorché segnalati nella CTU

L'articolo 586 c.p.c., dispone che il Giudice con il decreto ordini la cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle ipoteche, anche successive alla trascrizione del pignoramento. Presso alcuni Tribunali la prassi è nel senso che il decreto possa contenere anche l'ordine di cancellare la trascrizione delle sentenze di fallimento e tra questi si colloca l'attuale orientamento del Tribunale di Pisa.

Non potrà invece essere ordinata la cancellazione dei pignoramenti trascritti precedentemente, a seguito dei quali si sono radicate procedure esecutive che non sono poi state riunite a quella che ha portato alla vendita, né di tutte le altre formalità contro l'esecutato, che pertanto continueranno a sussistere.

Si rende necessaria una precisazione. Affinché tali formalità possano essere tecnicamente qualificate come gravami, esse devono essere opponibili all'aggiudicatario (ovvero alla banca mutuante). La trascrizione del pignoramento determina, in generale e salve limitate eccezioni, l'inopponibilità delle alienazioni e, in generale, di tutti gli atti e domande che vengano trascritti successivamente in quanto anticipa l'opponibilità della trascrizione del decreto di trasferimento (c.d. effetto prenotativo). Quindi le formalità eseguite successivamente, anche se non potrà esserne ordinata la cancellazione, saranno, di regola, non opponibili alla banca e non ne potranno pertanto giustificare il rifiuto di concedere il mutuo.

Esistono alcune eccezioni.

In primo luogo, la trascrizione della domanda volta a far dichiarare la nullità della trascrizione del pignoramento, il cui accoglimento determinerebbe in ogni caso l'accertamento della impossibilità, ex tunc, di avvalersi del meccanismo prenotativo stabilito dagli articoli 2913 ss. c.c. L'articolo 2929 c.c. dichiara infatti inopponibile all'acquirente o all'assegnatario la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita, derogando così ai principi processuali relativi alla nullità degli atti, ma non copre, né potrebbe, la differente ipotesi in cui una formalità (che, tra l'altro non è un atto esecutivo⁴) sia carente dei requisiti strutturali idonei al raggiungimento del

⁴Cass. civ., 11-11-2004, n. 21439 La regola contenuta nell'art. 2929 cod. civ., secondo la quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, non trova applicazione quando la nullità

suo scopo.

Allo stesso modo, la trascrizione di domande giudiziali il cui accoglimento prevale, sempre o a certe condizioni, anche sugli atti dispositivi trascritti anteriormente, è sicuramente fonte di possibile pregiudizio per il creditore pignorante. Secondo la giurisprudenza, l'art. 2915 c.c. opera infatti una piena equiparazione del creditore pignorante al terzo acquirente, agli effetti dell'articolo 2652 c.c.⁵. Ciò comporta che, in presenza di domande giudiziali il cui accoglimento, ai sensi dell'art. 2652, prevale anche sugli atti dispositivi trascritti prima della trascrizione dell'atto introduttivo del giudizio, allo stesso modo ed alle stesse condizioni la sentenza di accoglimento sarà opponibile all'aggiudicatario (e quindi alla banca), anche se la relativa domanda sia stata trascritta dopo la trascrizione del pignoramento.

Basti pensare alle ipotesi di cui all'art. 2652 c.c. n. 6 (domanda volta a far dichiarare la nullità dell'atto di acquisto in favore dell'esecutato, trascritta prima di cinque anni dalla trascrizione dell'atto impugnato); n. 7 (domanda volta a contestare il fondamento di un acquisto a causa di morte, trascritta prima di cinque anni dalla data di trascrizione dell'acquisto), e alla *petitio hereditatis* (art. 534 c.c.) che può essere vittoriosamente esperita anche contro gli aventi causa dall'erede apparente qualora l'acquisto dall'erede apparente e quello da parte di quest'ultimo (o anche solo uno dei due) siano stati trascritti dopo la trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente, il che rende necessario un accurato esame della sussistenza della continuità delle trascrizioni, che, per impedire tale effetto, dovrà essere verificata e, se del caso, ripristinata anche con riferimento ai passaggi intermedi.

Altre formalità sopravvenute potrebbero invece essere collegate ad atti dispositivi da parte dell'aggiudicatario. Queste, secondo la tesi prevalente in giurisprudenza, conseguiranno l'effetto tipico di opponibilità, non immediatamente, ma a seguito dell'acquisto della proprietà, che avviene al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento (momento ovviamente antecedente la trascrizione) e che quindi potrebbero prevalere, non ovviamente sul decreto che fa parte della stessa catena e ne costituisce il presupposto, ma sull'ipoteca. Come rilevato da alcuni giuristi, la soluzione offerta dal nuovo art. 585 c.p.c. ha un'indubbia valenza pratica, ma, dal punto di vista formale, non soddisfa appieno: il legislatore sembra aver dimenticato che esiste un meccanismo molto più efficiente, che azzerava alla radice ogni possibilità di fatti evizionali riferibili all'aggiudicatario ed è previsto dall'art. 2650 c.c., che, in deroga al 2644, stabilisce che l'ipoteca legale, iscritta contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente.

Le formalità eseguite prima della trascrizione del pignoramento saranno invece opponibili all'aggiudicatario. Esse dovrebbero però essere già state evidenziate nei certificati ipotecari (o nella relazione sostitutiva notarile) e nella CTU e pertanto essere state considerate nella determinazione del valore dell'immobile da parte del perito, se semplicemente idonee a limitare l'ampiezza delle facoltà di godimento (quali, ad esempio, costituzioni di servitù). Qualora invece le formalità siano tali da poter portare a fatti evizionali (domande giudiziali, contratti preliminari la cui trascrizione non ha ancora esaurito la propria efficacia), esse saranno già state oggetto di specifico esame da parte del GE, in quanto potenzialmente idonee ad impedire la vendita e saranno anche riportate nella relazione preliminare predisposta dal notaio incaricato di ricevere il mutuo, in modo che la banca possa farne adeguata valutazione prima di impegnarsi alla concessione del finanziamento e che le stesse non possano poi configurarsi

riguarda proprio la vendita o l'assegnazione oppure quando i vizi denunciati si configurano come motivi di opposizione all'esecuzione. Essa si riferisce ai vizi formali del procedimento esecutivo che ha portato alla vendita o all'assegnazione ed opera quando vi sono atti del procedimento esecutivo, anteriori alla vendita o all'assegnazione che devono essere dichiarati nulli. Ne consegue che l'eventuale estinzione del procedimento esecutivo e la perdita di efficacia del pignoramento possono essere fatte valere nei confronti dell'aggiudicatario, attenendo all'"an" della procedura esecutiva e non al "quomodo".

⁵Cass. civ., 5 giugno 1987, n. 4915 in *Giust. civ.* 1988, I, pag. 218. Sostanzialmente conforme Cass. civ., 9 febbraio 1987, n. 1382 in *Dir. fall.* 1987, II, pag. 665, che motiva argomentando dal combinato disposto degli artt. 2915 secondo comma e 2652 n. 4 cod. civ. (applicabili anche nella situazione contemplata dall'art. 1416 c.c.)

come "sopravvenienze" tali da legittimarne il recesso dal preliminare ex art. 1822 c.c.

Quanto sin qui esposto rende evidente come sia assolutamente opportuno che chi è interessato a contrarre un mutuo per la partecipazione all'incanto, oltre a scegliere la banca, designi contestualmente, già in tale fase, il notaio incaricato di ricevere il contratto, il quale potrà così, da subito, riferire alla banca circa l'esatta situazione ipotecaria dell'immobile e monitorare tale situazione nel corso della procedura. Ciò anche al fine di arrivare alla stipula del contratto preliminare di mutuo sulla base di una situazione ipotecaria già approfondita e definita dallo stesso notaio e da questi riferita ed esplicata alla banca e da quest'ultima adeguatamente valutata.

Sequestro conservativo giudiziale

La riforma di cui alla legge n. 69 del 2009, nell'intervenire, con l'art. 62, sull'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo di immobili, introduce due nuove norme nel codice civile, e cioè gli artt. 2668bis e 2668ter, con i quali si dispone testualmente che «la trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data» e che «l'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine». La durata dell'efficacia del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili si limita a prevedere che: «le disposizioni di cui all'articolo 2668bis si applicano anche nel caso di trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili».

Per l'effetto si allinea, pertanto, la durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili, a quella dell'efficacia dell'iscrizione ipotecaria (artt. 2847 c.c.), quale ipotesi maggiormente rilevante e significativa, ma anche a quella della trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione (art. 563, ult. comma, c.c.), nonché al termine di prescrizione dei diritti reali su cosa altrui (artt. 954, ult. co., 970, 1014, n. 1, 1073, 1° co.), di prescrizione dell'ipoteca sui beni acquistati da terzi (art. 2880 c.c.), necessario per usucapire (art. 1158 c.c.).

Quanto alle modalità per l'effettuazione della rinnovazione della trascrizione, il nuovo art. 2668bis c.c. prevede espressamente che:

- a) si debba presentare al conservatore «una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare la trascrizione originaria»;
- b) in luogo del titolo si possa presentare la nota precedente;
- c) il conservatore debba osservare «le disposizioni di cui all'art. 2664».

Ciò significa che, per l'effetto, pur divenendo detta formalità pubblicitaria "inefficace" non viene comunque meno e che, dunque, la parte che dovesse comunque avere interesse a conseguire la cancellazione dovrà percorrere le vie previste, a seconda dei casi, dal codice civile o dal codice di procedura civile; e cioè, più precisamente:

- a) per la trascrizione della domanda giudiziale, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2668 c.c., la cancellazione «debitamente consentita dalle parti interessate» ovvero quella «ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato»; il tutto nell'ambito di un sistema come il nostro che non consente di procedere alla cancellazione della domanda giudiziale prima del passaggio in giudicato della sentenza di rigetto; pur non essendo mancati tentativi volti a sollevare, senza successo, questione di legittimità costituzionale o a conseguire detto obiettivo, talvolta con successo, ricorrendo alla previsione di cui all'art. 700 c.p.c. ;
- b) per il pignoramento immobiliare, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 562 c.p.c., l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che dispone, in ipotesi di cessazione dell'efficacia del pignoramento immobiliare, anche d'ufficio, la cancellazione della trascrizione e non anche la cancellazione consentita dalle parti, quanto meno stando alla posizione espressa dalla Suprema Corte e fatta propria da una parte della dottrina;
- c) per il sequestro conservativo sugli immobili, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 669 novies c.p.c., un provvedimento del giudice che accerti, se del caso in via "sommatoria", l'intervenuto verificarsi di una

delle cause di inefficacia del provvedimento cautelare, nonché, secondo taluna giurisprudenza di merito, «il consenso debitamente prestato dal sequestrante».

Il legislatore peraltro, così operando, finisce per affiancare alle tradizionali ipotesi di inefficacia del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo di immobili, un'ipotesi di inefficacia della trascrizione degli stessi idonea a condurre alla cancellazione della formalità pubblicitaria.

Assegnazione abitazione al coniuge

In merito si segnala la sentenza della Cassazione Civ. Sez. III, del 19 luglio 2012 n. 12466, che si occupa del diritto di abitazione (e/o dell'assegnazione) della casa familiare (in caso di separazione e divorzio) al coniuge affidatario dei figli o presso il quale sono "collocati" i figli (dopo la riforma dell'affido condiviso si tende ad usare la locuzione "collocazione" in luogo di affidamento, questo al fine di sottolineare che il mero collocamento dei figli presso uno dei genitori non incide sull'affidamento congiunto degli stessi). In essa è contenuta l'importante affermazione secondo cui l'assegnazione della casa familiare (nel caso specifico con provvedimento trascritto) non ferma il pignoramento dell'immobile e, quindi, la procedura esecutiva, ma la mancata efficacia "paralizzante" della procedura esecutiva non esclude l'opponibilità ai terzi (e, quindi, al terzo acquirente del bene pignorato e venduto all'asta) del diritto di abitazione, cioè non elimina l'opponibilità ai terzi del diritto di abitazione.

Vincolo locazione

L'art. 2923 c.c. ribadisce la generale applicabilità alla vendita forzata del classico principio *emptio non tollit locatum* (cfr. artt. 1599 e 1600 c.c.): l'avente causa del locatore è tenuto a rispettare, entro i limiti segnati dalla legge, le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (id est l'esecutato o un suo dante causa). La data rilevante è quella del pignoramento e non dell'atto dispositivo, i criteri di opponibilità della locazione all'aggiudicatario rispecchiano quelli previsti dagli artt. 1599 e 1600 c.c. per la vendita di diritto comune: 1) data certa anteriore; 2) trascrizione anteriore della locazione di durata ultra-novennale; 3) in ultimo, detenzione anteriore dell'immobile qualora la scrittura non esista o sia sfornita di data certa anteriore.

Vincolo storico artistico

La procedura di vincolo culturale degli immobili si svolge attraverso un'istruttoria, curata dalla locale Soprintendenza, ed ha il suo esito con l'emanazione di un decreto della Direzione Regionale. Il provvedimento viene notificato e trascritto nei pubblici registri. Il vincolo imposto all'immobile comporta essenzialmente:

- a) l'imprescindibile dovere di conservazione che costituisce l'assunto fondamentale rispetto al quale tutti gli ulteriori obblighi ne discendono quali corollari;
- b) l'obbligo di autorizzazione preventiva per ogni intervento sul manufatto. Essenzialmente ciò avviene con i mezzi del restauro o altre tecniche conservative;
- c) il diritto da parte dello Stato o degli enti locali, in caso di trasferimento del bene, ad esercitare la c.d. prelazione. Quindi, lo Stato ha diritto ad essere informato preventivamente di ogni atto di trasferimento e preferito nell'acquisto rispetto ad altri acquirenti. Ipotesi che, come è ben noto, ha ormai interesse solamente teorico.

Altri atti di asservimento urbanistico

Trattasi in genere di regolamenti o convenzioni comunali da cui possono derivare vincoli di carattere pubblico (ad esempio vincoli relativi alle modalità di ristrutturazione, vincoli relativi alla destinazione d'uso del fabbricato, ecc.), reperibili in genere presso gli uffici tecnici comunali. In ipotesi di trasferimento di alloggi realizzati a seguito di patto contenuto nella convenzione in aree PEEP, per la prelazione spettante al Comune si giunge alla stessa conclusione detta innanzi per gli alloggi IACP.

2.4–Diritti di prelazione e vincoli

Si illustrano di seguito aspetti peculiari cui il Professionista Delegato dovrà prestare particolare attenzione nell'analisi del fascicolo ai fini della successiva redazione dell'avviso di vendita.

A: DIRITTI DI PRELAZIONE SUI FABBRICATI

Diritto di prelazione a favore dello I.A.C.P. previsto dall'art. 28 della legge 513/1977 così come modificato dalla L. 560/1993

Per ciò che concerne il divieto di alienazione e la sua incidenza sulle procedure esecutive la giurisprudenza ha affermato che gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà “possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della Legge 14 febbraio 1963 n. 60, e 28 quinto comma, Legge 8 agosto 1977 n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopra citate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari”. Quanto invece al diritto di prelazione, si è affermato che questo trova applicazione solo laddove sia decorso il termine decennale di inalienabilità dell'alloggio. Giacché di prelazione può parlarsi solo se il bene che ne è oggetto sia suscettibile di essere trasferito, soltanto dopo il decorso di detto termine dall'assegnazione lo IACP può esercitare il diritto di prelazione, che peraltro opera all'infinito (a danno del primo assegnatario).

Quid iuris nell'ipotesi di trasferimento in sede di procedura esecutiva?

In conseguenza della natura non volontaria del trasferimento, che vale ad escludere l'operatività dei divieti di alienazione collegati alla mancanza dei suddetti requisiti, sembra plausibile ritenere che anche la prelazione prevista dall'art. 28, co. 9, della L. 513/1977 non possa operare laddove si tratti di trasferimento non volontario.

Diritto di prelazione per gli immobili urbani non abitativi

Con riferimento alla prelazione di immobili urbani diversi da quelli ad uso abitativo, prevista dall'articolo 38 della Legge n. 392/98, la stessa è stata negata dalla giurisprudenza nelle ipotesi di vendita coattiva (per tutte, Cass. 30 maggio 1984, n. 3298).

Diritto di prelazione dei coeredi

Altra ipotesi, da prendere in considerazione è quella prevista dall'articolo 732 c.c., in riferimento alla prelazione dei coeredi. La giurisprudenza ne esclude l'operatività nell'ipotesi di vendita all'asta (per tutte, App. Palermo 7 giugno 1952, in Foro sic., 1952,76).

Diritto di prelazione degli acquirenti di immobili da costruire

L'art. 9 del D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122 (recante “Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004, n. 210”) prevede quanto segue: “qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per se' o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è

riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.

Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.

È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario".

B: VINCOLI SUI TERRENI E DIRITTI DI PRELAZIONE

Vincoli connessi all'attitudine edificatoria del bene

Trattasi dei cosiddetti "contratti di cessione di cubatura", a mezzo dei quali il proprietario di un terreno edificabile cede in tutto o in parte ad altri (in genere si tratta del proprietario del fondo confinante, il quale, in tal modo, aumenta la potenzialità edificatoria del proprio fondo) il diritto di edificare insistente sul proprio fondo. In genere dell'esistenza di tali negozi il perito può avere cognizione soltanto attraverso indagini presso gli uffici tecnici comunali, non essendo prevista altra forma di pubblicità presso i pubblici registri immobiliari. E' evidente la delicatezza e l'importanza di tale indagine, atteso che un'area che risulta edificatoria in base alle previsioni del PRG del Comune, potrebbe essere privata completamente della propria potenzialità edificatoria ove sia intervenuta cessione di cubatura.

Servitù prediali

Trattasi di un diritto reale di godimento su cosa altrui, che consiste in un peso imposto su un fondo (servente) a favore di un altro fondo (dominante) appartenente ad un diverso proprietario. Si distinguono in apparenti (visibili, ad esempio di acquedotto e scarico coattivo, di elettrodotto) e non apparenti, ossia senza segni visibili (servitù di non edificare o di non sopraelevare).

In genere l'esistenza di servitù, così come la loro durata, è desumibile dagli atti di provenienza.

Vincoli di inedificabilità per specifico provvedimento amministrativo

Si distinguono in assoluti (vincoli urbanistici, ad es. a difesa delle coste marine, lagunari e fluviali, vincoli a tutela della sicurezza pubblica e militare, vincoli cimiteriali) e relativi (in genere sono vincoli paesaggistici che portano ad una inedificabilità relativa condonabile).

Vincoli idrogeologici e forestali non dichiarati nell'atto di vendita

Vedasi R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, ancora in vigore; L. 29 giugno 1939, n. 1497; L. 8 agosto 1985, n. 431 (c.d. Legge Galasso).

Vincolo paesaggistico comportante limitazioni allo jus aedificandi

Vedasi R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, ancora in vigore; L. 29 giugno 1939, n. 1497; L. 8 agosto 1985, n. 431 (c.d. Legge Galasso).

In particolare vale il concetto che è esclusa la sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 27 lett. d) dl. 269/2003 se il vincolo è stato istituito prima dell'esecuzione delle opere abusive e se le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi non sono conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Usi civici e livelli

Per quanto riguarda gli usi civici⁶ deve tenersi presente il principio di carattere generale che, essendo l'esecuzione forzata un trasferimento a titolo derivativo, possono essere trasferiti solo gli immobili ed i diritti che legittimamente sono nella titolarità del debitore esecutato, dante causa e pertanto se non vi sia stata legittimazione i beni non sono trasferibili, se vi è stata legittimazione sono trasferibili ma gravati dei relativi canoni, salvo che non vi sia stata affrancazione.

Il livello è un antico privilegio enfiteutico in favore di un proprietario terriero (in genere la Chiesa o anche spesso i Comuni), chiamato concedente, nei confronti di un livellario, il quale ottiene il godimento o il possesso di un terreno in perpetuo, previo versamento di un canone annuo in denaro o in natura, stabilito in misura fissa. L'esistenza dei livelli generalmente risulta dagli atti di provenienza o dalle visure catastali, ed in ogni caso è appurabile attraverso indagini presso gli uffici tecnici comunali.

Il consolidamento della proprietà può avvenire per usucapione e mancato esercizio del potere di ricognizione (art. 969, c.c.), ove il canone non sia più stato richiesto dal concedente (e corrisposto dal livellario) per vent'anni, ovvero per affrancazione, mediante versamento di una somma pari a 15 volte il canone corrisposto. La determinazione del costo dell'affrancazione è necessaria ai fini dell'indicazione nell'avviso di vendita.

Diritto di prelazione per i fondi rustici

Il diritto di prelazione relativamente ai fondi rustici previsto dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 59, è escluso dal secondo comma dello stesso articolo, esclusione che si applica anche nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta e fallimento. L'esclusione della prelazione sta a significare che la legge non vuole che i procedimenti indicati siano intralciati dalla prelazione del coltivatore, perché l'affermazione di un diritto del coltivatore alla *denuntiatio* danneggerebbe oltremodo determinati soggetti e innesterebbe un procedimento (quello della prelazione) in un altro procedimento.

In allegato si riporta una check-list dei controlli e degli adempimenti che il Professionista Delegato deve opportunamente effettuare nella fase precedente alla vendita (**allegato n. 1**).

⁶Diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio, di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque. Si distinguono in diritti essenziali (diritti di pascolo, di abbeveraggio del bestiame, di raccolta della legna, ecc.) e diritti utili (raccolta di prodotti dal fondo per farne commercio, diritti di servirsi del fondo per trarne vantaggi economici eccedenti i bisogni necessari al sostentamento proprio e della famiglia).

SEZIONE III

Sugli adempimenti relativi alla vendita

3. L'AVVISO DI VENDITA

3.1-*La redazione dell'Avviso di Vendita*

Determinazione del valore dell'immobile

Il professionista delegato deve provvedere alla determinazione del **valore dell'immobile** a norma dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione, salva diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di I udienza.

Ai fini della determinazione del valore del bene, **lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita**, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal custode su ordine del Giudice; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di procedere a nuova vendita nonché verificare periodicamente - in caso di cessione di terreni - eventuali modifiche alla destinazione urbanistica in collaborazione con il C.T.U..

Redazione dell'Avviso di vendita senza incanto

L' Avviso di vendita deve possedere il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo parte prima, 571 e 576 c.p.c. nonché le disposizioni previste dall'ordinanza di vendita.

Contenuto minimo dell'Avviso:

Il delegato dovrà sempre indicare nell'Avviso di vendita:

- 1) il termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto secondo le disposizioni del GE;
- 2) la data di vendita, da individuare necessariamente nel giorno lavorativo successivo al termine per la presentazione delle offerte;
- 3) il prezzo base, indicato in cifre e in lettere;
- 4) l'offerta minima, pari al prezzo base ridotto di un quarto, indicata in cifre e in lettere;
- 5) la cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 6) l'aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c., in conformità a quanto disposto dall'ordinanza di delega;
- 7) l'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- 8) l'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento è di giorni 90 dall'aggiudicazione da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente può sempre indicare un termine più breve;
- 9) la specificazione che, nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode determinato, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%: il termine per il versamento dovrà essere anch'esso di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà esser versato sul conto della procedura, nello stesso termine, al netto della cauzione;

- 10) la specificazione che, nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo;
- 11) la specificazione della possibilità per l'aggiudicatario di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto;
- 12) la specifica in merito al deposito delle spese in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate come da disposizioni del GE;
- 13) l'indicazione che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato.

Ulteriori elementi che devono essere indicati nell'Avviso di vendita sono rappresentati da:

- la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U.;
- se gli immobili siano da considerare liberi o occupati:
nota: anche nel caso in cui il bene sia occupato dal debitore è opportuno non inserire nell'estratto di vendita "... è da ritenersi libero", in quanto la procedura di rilascio può essere di non brevissima durata. È opportuno scrivere: "occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente";
- l'indicazione nell'avviso di vendita della regolarità edilizia e urbanistica del bene e della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 TU di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380 *nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni* specificando che in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità ex articolo 46 comma 1 DPR 380/2001 e 40 comma 2 Legge 47/85, l'aggiudicatario potrà, ove ricorrano le condizioni, richiedere la sanatoria nei termini e alle condizioni indicate al comma 5 dell'articolo 46 e al comma 6 del detto articolo 40.

In particolare l'articolo 46 comma 5 DPR 380/2001 esclude la nullità degli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, ove da essi non risultino gli estremi dei provvedimenti edilizi relativi ai fabbricati.

Preme precisare che dal quadro normativo di cui sopra emerge che:

- **le "irregolarità urbanistiche"** per testuale disposizione di legge **non impediscono il trasferimento del bene** e questo in quanto si tratta di vendite non "volontarie" ma aventi come scopo la realizzazione coattiva del recupero del credito;
- per ragioni di trasparenza connesse alla valutazione del bene e alle futura negoziabilità del medesimo si impone che le notizie relative siano acquisite dal perito e pubblicate nell'avviso di vendita ed inoltre si consente all'aggiudicatario, al fine di agevolare la vendita del bene, di proporre domanda di condono rimettendolo "in termini".

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (CDU) si ritiene che esso non vada acquisito sempre ma solo nei casi di cui all'articolo 30 del TU e cioè di vendita di terreno nonché di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati ma di superficie superiore a mq. 5.000;

- l'indicazione di trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l'indicazione che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il delegato;
- le informazioni relative alla classificazione energetica dell'immobile e l'eventuale presenza dell'APE

così come risulta dalla perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice.
In allegato si riporta un fac-simile dell'avviso di vendita (allegato n. 2).

Successivi adempimenti post redazione Avviso di Vendita

Redatto l'Avviso di vendita, il professionista delegato procederà successivamente alla:

- ✓ trasmissione dell'Avviso di vendita alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari tramite deposito telematico PCT;
- ✓ alla notifica dell'avviso predetto all'esecutato e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti (ed a trasmettere successivamente copia delle avvenute notifiche in Cancelleria);
- ✓ comunicare, a mezzo Pec o raccomandata a/r, copia dell'avviso ai Legali del creditore procedente e degli intervenuti, e:
 - invitarli ad intervenire all'asta;
 - comunicargli il termine (10 giorni prima della data dell'udienza per la vendita) per depositare la domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- ✓ a richiedere l'affissione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e provvedere alla pubblicità dell'Avviso di Vendita nei modi indicati di seguito.

Il Delegato provvederà inoltre a trasmettere copia dell'Avviso di Vendita all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa quale Custode.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il delegato provvederà ad invitare l'Istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg. 15 prima della data fissata per la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

3.2–Il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Il professionista delegato come sopra detto, provvederà anche al deposito telematico degli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Ne consegue che, in tale fase, il Delegato dovrà:

- trasmettere l'Avviso di vendita alla Cancelleria, firmato digitalmente dal medesimo;
- trasmettere copia delle avvenute notifiche all'esecutato e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

In particolare, mentre il deposito dell'Avviso di vendita non pone alcuna problematica in quanto atto proprio del Delegato, il deposito delle avvenute notifiche e comunicazioni ai creditori dovrà essere accompagnato dalle necessarie attestazioni di conformità previste dal Processo Civile Telematico. Tale deposito potrà avvenire mediante Nota di deposito firmata digitalmente dal Delegato, cui allegare la scansione dell'Avviso di vendita e delle avvenute notifiche e la dichiarazione di conformità come di seguito:

"Attesto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge che gli stessi documenti sono conformi ai corrispondenti originali cartacei in mio possesso".

3.3–Le Notifiche e le comunicazioni dell'Avviso di Vendita

Come sopra detto, il professionista delegato dovrà:

- notificare l'avviso di vendita ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti (la notifica deve avvenire al domicilio eletto indicato nella nota ipotecaria) e al debitore (presso la residenza o presso la Cancelleria se non costituito), a mezzo di Ufficiale Giudiziario oppure a mezzo PEC all'indirizzo: esecuzioni.immobiliari.tribunale.pisa@giustiziacert.it;
- comunicare, a mezzo PEC o raccomandata a/r, copia dell'Avviso ai Legali del creditore procedente e degli intervenuti (invitarli altresì ad intervenire all'asta e comunicare il termine per il depositare domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c.).

Il Delegato provvederà inoltre a trasmettere copia dell'Avviso all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa per ogni Esperimento di vendita.

3.4–La pubblicità dell'Avviso di Vendita

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità prescritta ed in particolare:

- inserire sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"(PVP)** ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico **almeno 65 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte;
- effettuare la pubblicità sui siti internet e sui quotidiani indicati nella delega, nel rispetto dei termini indicati, nello specifico:
 - ✓ pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegjudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it **almeno 60 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte;
 - ✓ pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte.
 - ✓ pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, **almeno 45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte.
 - ✓ pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegjudiziarie.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.

Gli adempimenti descritti ai punti a), b), c), d) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegjudiziarie.it, individuata dal Tribunale di Pisa come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il professionista delegato dovrà aver cura, ed è quindi è responsabile:

- di trasmettere la documentazione 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;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web www.astegjudiziarie.it, entro il giorno successivo a 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.

4. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La presente versione del Manuale si riferisce alla “nuova ordinanza di delega” del Tribunale di Pisa che prevede la vendita con **modalità telematica**.

In considerazione della novità nel settore delle compravendite immobiliari delle negoziazioni telematiche, la **VENDITA SINCRONA MISTA** appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti. Attualmente, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pisa ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che vi provvede a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it.

Referente della procedura è il professionista delegato.

Le offerte d'acquisto possono essere presentate sia con modalità telematica che in busta chiusa mediante il materiale deposito presso il luogo indicato in Avviso. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta in busta chiusa partecipano comparendo innanzi al referente della procedura. In caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

4.1 – Presentazione delle offerte

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la podestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

A: MODALITÀ ANALOGICA-CARTACEA

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del

presente lavoro) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

- ✓ **Assegno circolare non trasferibile, a pena di inefficacia della stessa, intestato a "Dott. – Procedura Esecutiva RE/20.."** per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Verranno comunque accettati assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa).
- ✓ **Documenti ed elementi identificativi**
se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
 - fotocopia del codice fiscale;
 - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
 - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);se società o persona giuridica:
 - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza; visura camerale, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;
 - copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- ✓ **la richiesta di agevolazioni fiscali** (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

B: MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A tal fine è possibile usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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 d'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.

Versamento della Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano **disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente dovrà procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta redatta dovrà contenere:

- 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); 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.
- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, 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;
- 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 autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

4.2–Svolgimento della Vendita

Il giorno fissato per la vendita, presso il luogo indicato in Avviso, alla presenza delle parti e degli offerenti, il Delegato procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità analogico-cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato che provvederà ad inserire le offerte sul portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro

trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c., salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il **Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

(allegato n. 2) – Avviso di Vendita Sincrona Mista.



Commissione di Studio Vendite Delegate nelle Esecuzioni Immobiliari

Consigliere delegato

Francesca **CAVALIERE**

Presidente

Carlotta **CURINI**

Componenti

Laura **AGUDIO**

Laura **COLI**

Paola **DELL'ANTICO**

Valerio **GOLDONI**

Andrea **NIERI**

Daniela **ORLANDINI**

Katiuscia **ORSUCCI**

Lorenzo **ROSI** (761/A)

Lorenzo **ROSI** (825/A)

Maurizio **ROVENTINI**

Stefano **STEFANELLI**

Gianpaolo **TACCOLA VANNI**

Luca **TURBATI**

Alessandro **VANNI**

Allegato 1)

VADEMECUM VENDITE DELEGATE

- Recupero documenti procedura
 - Fascicolo telematico
 - Fascicolo in tribunale
- Controllo documentazione:
 - Atto di pignoramento
 - Nota di trascrizione
 - Certificazione notarile o documentazione ipocatastale
 - Certificazioni anagrafiche e matrimoniali
 - Perizia CTU
- Comunicazioni PEC:
 - Avvocato creditore procedente (acconto e dati fatturazione)
 - IVG in qualità di custode
- Relazione al GE entro 30 giorni dal ricevimento dell'incarico
- Redazione avviso di vendita
- Pubblicità Portale Vendite Pubbliche
- Pubblicità su Aste giudiziarie e Il Tirreno:
 - Modulo di richiesta pubblicità
 - Delega
 - Avviso di vendita
 - Perizia, planimetrie e foto
- Comunicazioni e notifiche dell'avviso di vendita:
 - Avvocato creditore procedente (comunicazione PEC)
 - Avvocati dei creditori intervenuti (comunicazione PEC)
 - Creditori iscritti non intervenuti (notifica)
 - Esecutato (se intervenuto alla PEC Avv.) altrimenti presso la Cancelleria Esecuzioni
- Deposito in Cancelleria PCT
 - Avviso di vendita
 - Comunicazioni e Notifiche ai creditori e al debitore
- Giorno apertura buste:
 - Verbale di aggiudicazione
 - Verbale di gara deserta
 - Verbale di rinvio atti al Giudice

- Pubblicità su Aste e PVP degli esiti della vendita (es. prezzo di aggiudicazione o gara deserta)
- Deposito in Tribunale del verbale di gara deserta
- Deposito in Tribunale rinvio atti al GE ex art. 572 cpc
- Deposito Tribunale verbale di aggiudicazione con eventuali allegati
- Richiesta al GE rinnovo Delega (dopo tutti gli esperimenti previsti)
- Deposito in Tribunale Verbale pagamento residuo prezzo di aggiudicazione e fondo spese
- Predisporre bozza del Decreto di Trasferimento ed inviarla all'AdE per tassazione preventiva (dp.pisa.utpisa.attigiudiziari@agenziaentrate.it) unitamente alle istanze per agevolazioni fiscali
- Deposito in Tribunale della bozza di Decreto di Trasferimento con allegati:
 - Verbale di aggiudicazione
 - Fattura di vendita
 - Contabile bancaria incasso prezzo
 - Richiesta agevolazioni fiscali + documento aggiudicatario
 - Riconoscimento livelli od altro (se non già inserito nel verbale di aggiudicazione)
 - Modello F23 versamento imposte.
- Comunicazione Decreto Trasferimento a esecutato e aggiudicatario
- Comunicazione IVG e CTU valore di aggiudicazione
- Registrazione e trascrizione DT (copia conforme PD)
- Cancellazione gravami (copia conforme Tribunale)
- Richiesta precisazione crediti
- Deposito sul fascicolo nota trascrizione e cancellazioni
- Verifica liquidazione compensi IVG, CTU e legali dei creditori
- Richiesta al GE di liquidazione compenso del Prof. Delegato
- Deposito progetto di ripartizione
- Notifica data approvazione progetto di ripartizione
 - Esecutato
 - Creditori intervenuti
 - Creditori iscritti non intervenuti
- Deposito sul fascicolo notifiche udienza approvazione progetto di ripartizione
- Relazione finale (entro 10 gg dall'approvazione progetto ripartizione)
- Esecuzione piano di riparto (non prima di 20 gg dall'approvazione progetto)
- Deposito sul fascicolo telematico delle ricevute dei pagamenti in esecuzione del piano di riparto
- Deposito chiusura conto corrente della procedura

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n..../20..

AVVISO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: dott.

Professionista delegato: dott.

BENI OGGETTO DI VENDITA				
LOTTO UNICO				
Ubicazione:				
Descrizione sintetica:				
Diritto ceduto:		Quota:		
Disponibilità del bene:				
Valore di perizia:		Perizia del:	Ctu:	
Prezzo base:		Offerta minima:		
Cauzione minima:	10% prezzo offerto	Rilancio minimo		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI				
Professionista Delegato:	Dott....., con studio in, Via, tel., e-mail, Pec.....			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .			
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (____) e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<u><i>vendita sincrona mista</i></u>			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:		ore		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:		ore		

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Professionista Delegato (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del(notificata via Pec il) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. R.E. promossa dacontro,

avvisa

che il giornoalle ore e seguenti, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno alle ore presso la sede dell'ordine dei Dottori Commercialisti di Pisa** sita in Pisa, P.zza Vittorio Emanuele II, 3.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno..... (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato Dott.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

Descrizione del bene

Il lotto oggetto di vendita è costituito da posto in Comune di, frazione, via

Rappresentazione Catastale: l'immobile oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di e precisamente:

- al foglio ..., particella, sub., cat., classe ..., consis., rendita

Confini: l'appartamento confina a sud con e con corte condominiale, ad ovest con via, ad est con via e a nord con proprietà, o loro aventi causa, s.s.a..

Provenienza: i beni immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, quota di proprietà di 1/1, tramite atto di compravendita del ai rogiti del Notaiodi Pisa, repertorio n.

Occupazione: l'appartamento oggetto di vendita risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (oppure libero).

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: gli immobili oggetto di vendita risultano legittimi secondo la normativa urbanistica.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, la costruzione dell'immobile è iniziata..... si precisa che l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire.....

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene risulta pienamente conforme alle planimetrie.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. depositata in data, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **che deve essere consultata** dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'immobile risulta dotato di impianti elettrici, idrotermici e sanitari che possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione. Non esiste/esiste alcuna certificazione energetica né dichiarazioni di conformità degli impianti termici, idrici ed elettrici.

Non esiste/esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

**A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE
E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base** di euro.....,00(...../00);
- offerta minima** euro.....,00(...../00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- rilancio minimo** in caso di gara ex art. 573 c.p.c. **euro**00(...../00).

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- o Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- o Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali

pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che la stessa *non è/è soggetta ad IVA* e saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- **La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579,

ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la podestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13.00 del giorno 20..presso lo studio del Professionista Delegato**, in, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 **previo appuntamento** (tel., email; PEC

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- o i dati dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

- o Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto.
- Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – i seguenti documenti:

- a. **Assegno circolare non trasferibile, a pena di inefficacia della stessa, intestato a "Dott." – Procedura Esecutiva RE/20." per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Verranno comunque accettati assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Inoltre:

- b. se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;

- o fotocopia del codice fiscale;
- o estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- o certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

c. se società o persona giuridica:

- o certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- o statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- o fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

d. la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A tal fine è possibile usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l’ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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 procuratore legale anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c..

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 d’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.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al “**Tribunale di Pisa, Procedura Esecutiva Immobiliare RE .../20..**”, Iban“.....”, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. .../20..R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno **cinque giorni prima** della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l’effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- 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); 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.
- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, 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;
- 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 autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 20..alle ore presso la **sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Pisa**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- o le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- o le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- o le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c.. salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (*60 secondi*) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima salvo non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, disporrà la vendita a favore dell'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto dal GE nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal Delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le spese effettivamente sostenute e liquidate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi

dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in , Pec..... almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposta istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta d'acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzola documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (.../20..), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito Internet: www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre la presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay;

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

Pisa,.....

Il Professionista Delegato