



TRIBUNALE DI LIVORNO
Ufficio esecuzioni
(versione 1.5 – febbraio 2018)

Il Giudice dell'Esecuzione

COMUNICA

a tutte le parti, i loro procuratori e ai delegati alla vendita che nelle procedure in corso, modificando le istruzioni contenute nell'originaria delega, dovranno osservarsi le seguenti

INDICAZIONI

1. i beni da porre in vendita sono individuati **nei lotti** come formati dall'Esperto. In particolare:
 - il **valore** del compendio pignorato è determinato **per ogni lotto come da perizia**,
 - il **prezzo base** del bene è confermato nella **somma stabilita dall'Esperto**, sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici.
2. il delegato ha termine massimo di **150 giorni** dalla comunicazione della delega per il primo esperimento di vendita e termine massimo di **120 giorni** per i successivi eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;
3. entro **trenta giorni** dalla comunicazione della delega il professionista dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico.
4. Il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un **conto corrente** intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale), con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, senza necessità di apposito mandato per ogni singola operazione, anche per la chiusura del conto. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire con modalità telematiche tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.
5. in caso di mancata vendita entro 18 mesi dal conferimento della delega, il professionista provvederà ad acquisire il parere dei creditori circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto, esprimendo il proprio parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, allegando i pareri acquisiti dai creditori;
6. gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, saranno a carico provvisorio di tutti i creditori, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione
7. al fine di garantire il pagamento delle spese di pubblicità, in favore del professionista delegato viene previsto un fondo spese a carico del creditore procedente, il cui importo si ritiene di fissare in € 200 per ogni lotto moltiplicato per il numero di incanti che si prevede di effettuare fino alla scadenza della delega. Il delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere tale fondo spese;

8. il delegato provvederà preliminarmente alle operazioni di vendita:
- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell' avviso previsto dall' art. 498 c.p.c, il professionista ne informerà questo giudice;
 - a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.I, 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2011, come modificato dal d.I, 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119;
 - ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
 - a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
 - a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;

L'avviso di vendita senza incanto dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero del procedimento;
- b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- c) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- d) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m, 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- e) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- f) precisazione del numero di lotti;
- g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- h) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull' offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell' esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell' ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art 46 del citato testo unico e di cui all'art 40 della L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all' art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all' art. 40, co. 2, della citata L 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell' art. 40 della L 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servit  attive e passive; che la vendita   a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennit  o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non   soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualit , n  potr  essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualit  o difformit  della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessit  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, indennit  o riduzione del prezzo, essendosi di ci  tenuto conto nella valutazione dei beni;
- evidenziato che:
 - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b)   stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 - c) se l'immobile   ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sar  attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
 - d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - e) l'elaborato peritale sar  disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet .

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella data e nell'orario che sar  indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;
2. sulla busta dovr  essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che pu  anche essere persona diversa dall' offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, n  nome delle parti, n  numero della procedura, n  il bene per cui   stata fatta l'offerta, n  l'ora della vendita o altro;
3. l'offerta dovr  contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andr  intestato l'immobile (non sar  possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente   coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente   minorenne, l'offerta dovr  essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta   proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che potr  essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potr  essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
4. all'offerta dovr  essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identit  dell'offerente, nonch  un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sar  trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato ovvero presso la sede del relativo Ordine Professionale;
6. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
7. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
8. salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
9. in caso di richiesta ex art. 41 TU.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
10. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
11. le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
12. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
13. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone,

anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile entro dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

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

16. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con

sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

18. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall' art. 585 ultimo comma c.p.c, nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
19. Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile. A tale fine il delegato acquisirà dall'esecutato la dichiarazione sull'opzione IVA prescelta, ove ne ricorra il caso, come da stampato disponibile sul sito del Tribunale.
20. Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la **denuncia** prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.
21. Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., provvederà ad evidenziare la circostanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla revoca dell'aggiudicazione. A tale riguardo, il prezzo potrà ritenersi ingiusto solo qualora: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.

22. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, nei limiti previsti dalla delega.

VENDITE TELEMATICHE

E' facoltà del professionista provvedere alla vendita del bene con modalità telematiche.

In tal caso lo stesso si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il portale www.astetelematiche.it, nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015 del Ministero della Giustizia, recante le regole tecniche ed operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili ed immobili con modalità telematica, in attuazione all'articolo 161 ter disp. atto c.p.c., per quanto attualmente applicabile.

La vendita telematica sarà gestita direttamente dal professionista delegato operando presso il suo studio oppure presso la sede della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale metterà a disposizione, ove richiesto, un'apposita sala/stanza dedicata allo svolgimento delle aste, fornendo assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale.

Le vendite si svolgeranno con la **modalità asincrona** mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di un giorno minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Gli interessati potranno presentare le loro offerte esclusivamente con modalità telematiche tramite il portale www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento di trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

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 della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$ R.G.E., lotto n._____, versamento cauzione e bollo", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, precisando che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica fornito e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

All'esito della gara in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
2. pubblicazione sul quotidiano **Il Tirreno** nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
 - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
 - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
 - m. orario di apertura delle buste;
 - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Sito internet www.tribunale.livorno.it e www.astegiudiziarie.it),
3. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it e sito Internet www.astegiudiziarie.it, regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale, nonché sul sito www.entitribunali.it messo a disposizione gratuitamente dal quotidiano **Il Tirreno** quale servizio accessorio alla pubblicità.

Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Qualora l'immobile si presenti appetibile anche per soggetti residenti in zone geografiche diverse dal circondario del Tribunale, il professionista potrà effettuare la pubblicità anche su siti internet per le vendite immobiliari, quale ad es. aste.immobiliare.it, nonché richiedere la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e sul sito web del Tribunale www.tribunale.livorno.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario. Per la richiesta di tale servizio il professionista prenderà contatto con la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa inviando una email all'indirizzo virtualltour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con

la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ivi compresa la pubblicazione sul portale delle vendite telematiche, saranno eseguiti, mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., **almeno 70 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita secondo le **"Direttive per l'espletamento della pubblicità immobiliare"** pubblicate sul sito internet del Tribunale di Livorno. La predetta società, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, provvederà a curare tutte le attività necessarie per l'inserimento degli annunci e a curare, ove noti, la gestione degli esiti dell'asta e degli eventuali eventi significativi (quali sospensione, vendita cancellata, estinzione, ecc.), nonché, ove dovuto, il materiale pagamento sul portale dei servizi telematici del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18 bis del DPR n. 115/2002.

A tale fine il professionista metterà a disposizione della società la documentazione necessaria per effettuare la pubblicità, ivi compresa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, con congruo anticipo, e corrisponderà contestualmente alla richiesta di pubblicazione, i relativi costi attingendo alle somme giacenti sul conto della procedura, compreso il fondo spese messo a disposizione.

Il pagamento delle somme richieste per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) e delle somme per i servizi di pubblicità forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla stessa Società presso Intesa Sanpaolo (codice IBAN IT66J0616013902000000147C00) con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Livorno-EI-01-2016-L.1).

In caso di ammissione al gratuito patrocinio il delegato trasmetterà contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti, quando questo non sia più sufficiente a fare fronte alle spese di pubblicità.

Nel caso in cui il creditore procedente non provveda al saldo delle spese di pubblicità, ovvero a versare il fondo spese, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 15 giorni, restituendo all'esito, in caso di inadempimento, gli atti al Giudice, il quale provvederà a dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m, 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 20 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo (ovvero, qualora ritenuto necessario, richiesta al g.e. di nomina di un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura). Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà (le spese per il rilascio di tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di € 250 onnicomprensivi);
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- originale del modello F23 relativo al pagamento delle imposte per il trasferimento.
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 30 c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi

tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp, att. c.p.c.; A tal fine il delegato provvederà ad acquisire il parere dei creditori circa l'opportunità di proseguire nelle vendite e rimetterà gli atti al giudice unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione - dal creditore procedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m, 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m, 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp, att. c.p.c.;
- al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione (ovvero al deposito del progetto in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, presso il proprio studio ovvero in Tribunale, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione).
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art 16 bis, co. 9 sexies d.l, 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l, 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119.

Livorno, 16 febbraio 2018.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Nicoletti