



Commissione «Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari e Custodie» di Brescia – ODCEC di Brescia

**L'ASTA TELEMATICA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI:
NORMATIVA E PRASSI DALL'AVVISO DI VENDITA
AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Gli adempimenti preliminari e la redazione
dell'avviso di vendita (art. 591 bis c.p.c.).
Adempimenti pubblicitari.

RELATORE Dott.ssa Giulia Cattaneo

Premesse iniziali

Novità post Covid

04/2022: Provvedimento del Presidente Sez. IV civile Tribunale di Brescia → cd. «rotazione temperata»

- ✓ **CONFERMA** due Gestori delle vendite telematiche (Aste giudiziarie e Edicom)
- ✓ **NOMINA terzo Gestore (Asta Legale)**

Oltre documenti allegati al Provvedimento:

- **Prezzi servizi offerti** dai Gestori delle vendite
- **Prospetto abbinamento Professionisti-Gestori** (e relativo prezzario)

puro

	TRIBUNALE BRESCIA
	07 APR. 2022
	N. 955 PROT.

Tribunale Ordinario di Brescia
IV sezione civile -fallimentare -procedure concorsuali- esecuzioni

Oggetto: provvedimento relativo ai gestori delle vendite telematiche nelle procedure esecutive immobiliari e alla realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili posti in vendita.

Il Presidente di sezione

-rilevato che il Consiglio Superiore della Magistratura con Circolare 9359/2018, sulla Rotazione temperata dei gestori delle vendite telematiche, e con la recente Circolare in materia di Buone Prassi nel settore delle esecuzioni, Linee guida, approvate con delibera di Plenum del 7/12/2012, ha individuato e successivamente ribadito quale criterio preferenziale per la scelta del gestore della vendita quello della c.d. rotazione temperata, criterio adottato da questa sezione con decreto di questo Presidente di Sezione in data 7.1.2010, previo svolgimento da parte del Presidente del Tribunale dell'attività propedeutica per l'individuazione dei gestori delle vendite telematiche e della relativa pubblicità, attività demandata dalle predette circolari al Presidente del Tribunale;

-dato atto che con il predetto decreto di questo Presidente di Sezione in data 7.1.2020, su unanime decisione della quarta sezione civile, sono stati nominati, quali gestori delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. ed Edicom Finance S.R.L., gestori che vengono in questa sede riconfermati;

- dato atto che la quarta sezione civile ha deciso all'unanimità di inserire un terzo gestore delle vendite telematiche e della relativa pubblicità, per potenziare la gestione, la comunicazione e le informazioni degli annunci di vendita degli immobili in asta, individuandolo nella società Astalegale.net S.p.a. operante nel settore della pubblicità legale e delle vendite con modalità telematiche, soggetto già facente parte dell'elenco dei gestori selezionati da questo Tribunale mediante procedura competitiva nell'anno 2019, come da provvedimento ricognitivo del Presidente del Tribunale n. 36/2019;

-rilevato che la quarta sezione civile ha altresì deciso, all'unanimità, di realizzare il servizio Virtual Tour 360° degli immobili posti in vendita, a cura del gestore della vendita telematica nominato in ordinanza di vendita, al fine di potenziare la presentazione degli immobili in vendita, facilitando la visualizzazione dei medesimi e, conseguentemente, al fine di aumentare e velocizzare le vendite immobiliari;

CONFERMA
quali gestori delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. ed Edicom Finance S.R.L.;

Novità – Sezione IV Civile Tribunale di Brescia

Il Virtual Tour 360°

04/2022 → allegata al Provvedimento:
ORDINANZA INTEGRATIVA DI VENDITA
dell'ordinanza di vendita già emessa - ex
art.591 bis c.p.c. (per nomine già effettuate)

✓ **OBBLIGO servizio Virtual Tour 360°**
(eccezioni) → Compito del Custode
(*coordinarsi con il Gestore*) – entro 60 gg
dall'ordinanza integrativa di vendita
FONDO SPESE DELEGATO RESIDUO (500 euro)

VS

NUOVO MODELLO DI ORDINANZA DI VENDITA

*Nuove nomine → richiesta Virtual Tour 360°
entro 15 gg dal provvedimento*
**FONDO SPESE AGGIUNTIVO (rif. Listino gestori
e valore stima Immobile)**

doc 4

TRIBUNALE BRESCIA
04 APR. 2022
N. 970 PROT.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile
fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

ORDINANZA INTEGRATIVA DELL'ORDINANZA DI DELEGA
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE PUBBLICITA' EX ART. 490 C.P.C.
ED AL TOUR VIRTUALE 360°

Il Giudice dell'Esecuzione
PRESO ATTO

che al fine di garantire la massima diffusione della pubblicità degli avvisi di vendita con modalità telematiche è opportuno integrare le formalità pubblicitarie già indicate nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;

che con decreto del Presidente di Sezione è stata introdotta la realizzazione del Tour Virtuale 360° su unanime decisione della quarta sezione civile;

DISPONE

che per gli avvisi di vendita predisposti ed emessi in data successiva alla comunicazione del presente provvedimento al Professionista delegato, vengano espletati i seguenti adempimenti pubblicitari:

-della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

a. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 c.p.c., a cura del gestore della vendita telematica anche quale soggetto ausiliario legittimato di cui il delegato potrà avvalersi;

il Professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere al gestore nominato ed alle Società che curano i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c., almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dell'incarico dei servizi richiesti (la documentazione da pubblicare dovrà essere 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), oltre al modulo di richiesta pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione ed alla ricevuta telematica xml fornita dal creditore ed attestante

Pag. 1 di 3

Nozioni preliminari

CHI E' IL PROFESSIONISTA DELEGATO??

AUSILIARIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- è l'incaricato a cui il **giudice** (quale responsabile del procedimento) **delega** la **gestione** delle operazioni di vendita nel corso di una procedura esecutiva immobiliare

Contro gli atti del delegato, le parti del processo esecutivo e ogni altro interessato possono **proporre reclami** avanti il G.E.

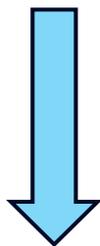
«REFERENTE DELLA PROCEDURA» ex art. 591 bis c.p.c.

- provvede al compimento delle operazioni di vendita, sulla base delle **indicazioni** e **sotto la vigilanza** del **G.E.**
- **Entro 30 gg dalla notifica dell'ordinanza** di vendita → deposito rapporto riepilogativo INIZIALE delle attività svolte
- **OGNI 6 MESI** → deposito relazione (rif. Attività custode)
- ✓ **Termine finale attività delegato:**
24 mesi dalla nomina e comunque **almeno 3 tentativi di vendita**
- **Relazione finale** entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione

GLI ADEMPIMENTI propedeutici alla redazione dell'avviso Conferimento e accettazione dell'incarico di Delegato

1. ACCETTAZIONE

- ❖ Conferimento a mezzo PEC (unitamente alla nomina del Custode dei beni pignorati)
- ❖ Accettazione non prevista (per cui non va effettuata) - *seppur richiesta verifica delle condizioni di incompatibilità*



2. ESAME DEL FASCICOLO SIECIC TELEMATICO

- ❖ Stampare REPORT lista atti/eventi depositati
- ❖ Scaricare documenti presenti sul PCT

LA FASE PREPARATORIA ALLA VENDITA

Controlli del delegato – *stesse verifiche del Custode (se nominato prima)*

VERIFICA PROCEDURALE, CONTENUTO E STUDIO DEL FASCICOLO

formato dagli atti depositati dal creditore procedente e dalle parti intervenute

1. *Titolo esecutivo e precetto*
2. *(a) Atto di pignoramento e relativa (b) Nota di trascrizione del pignoramento*
3. *Istanza di vendita ex art. 569 c.p.c. (e relative notifiche)*
4. *Documentazione ipo-catastale → visure aggiornate*
5. *Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. → per verifica provenienza ultraventennale, continuità delle trascrizioni e formalità gravanti sull'immobile (controllo risultanze del RR.II.)*

→ CONFERMA proprietà dei beni pignorati ed efficacia del pignoramento

LA FASE PREPARATORIA ALLA VENDITA

Controlli del delegato – *stesse verifiche del Custode (se nominato prima)*

VERIFICA CONTENUTO E STUDIO DEL FASCICOLO

formato dagli atti depositati dal creditore precedente

6. *Notifica avviso di pignoramento ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.*
7. *Notifica avviso di pignoramento ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.
per i beni indivisi*
8. *Iscrizione a ruolo*
9. *Analisi della **perizia** redatta dall'esperto estimatore*

→ **CORRISPONDENZA** tra il diritto del debitore esecutato e il bene individuato dagli atti della procedura esecutiva

Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

FOCUS

❖ Corrispondenza del bene e del diritto in capo al debitore esecutato

Attenzione alla corrispondenza di ciò che è indicato:

- nell'atto di pignoramento
- nella nota di trascrizione del pignoramento
- nella relazione ventennale del notaio o
nella documentazione ipocatastale
- nella relazione dell'esperto stimatore



Per discordanze rilevate, dare immediata informativa al Giudice (prima di ogni altra attività)

Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

...segue

- ❖ Verifica della provenienza ultraventennale e della continuità delle trascrizioni (acquisire prova documentale), quindi:
 - *esistenza titolo di proprietà in capo al debitore esecutato*
 - *bene oggetto del pignoramento*
 - *verifica trascrizioni accettazione eredità*
 - *correttezza relazione notarile ventennale*
 - *titolo derivativo antecedente il ventennio*
- ✓ **Esito positivo** → l'ausiliario/professionista delegato procede con la redazione dell'avviso di vendita
- X **Esito negativo** → l'ausiliario/professionista delegato deve relazionare al G.E. il quale può arrestare la procedura e dichiararne l'improcedibilità



Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

...segue

❖ Verifica degli adempimenti del creditore procedente

Ex art. 567 co. 2 c.p.c.

«Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari»

Ex art. 498 c.p.c.

«Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri»

Se la documentazione è carente o inidonea, le conseguenze sul processo possono essere:

- *Inefficacia del pignoramento*
- *Estinzione del processo esecutivo*

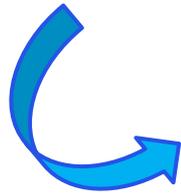
Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

❖ Visure ipotecarie aggiornate

Sia sul soggetto che sull'immobile, al fine di accertare l'esistenza di eventuali formalità che impediscano l'utile prosieguo dell'esecuzione

❖ Attenta analisi della perizia redatta dall'esperto stimatore



Art. 173 bis Disp. Att. C.p.c. « contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto »



Il professionista delegato ha l'onere di verificare che l'esperto abbia effettuato tutti gli accertamenti ivi prescritti e reso tutte le informazioni ivi indicate.

Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

...segue

Dalla **RELAZIONE DEL PERITO** devono risultare:

1. **L'identificazione e la descrizione sommaria del bene**, comprensiva dei confini (secondo l'art. 29 legge 52/1985, almeno 3 confini) e dei dati catastali, con indicazione di tutti gli elementi che lo possano rendere appetibile, nell'ottica della pubblicità commerciale che caratterizza la vendita forzata;
2. Corrispondenza tra diritto e quote pignorate
3. **Lo stato di diritto (possesso e occupazione)** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

FOCUS SULLO STATO DI OCCUPAZIONE
(*approfondimenti Vademecum Custode*)



Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

...segue

Dalla relazione devono risultare:

4. **Regolarità catastale** e corrispondenza tra planimetria e stato di fatto;
5. **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
6. il controllo della possibilità di **sanatoria**, in caso di opere abusive, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
7. **Certificato di agibilità** e CDU (certificato di destinazione urbanistica per i terreni), se esistente;

Fase preparatoria alla vendita

LE ATTIVITA' DEL DELEGATO prima della redazione dell'avviso di vendita

...segue

Dalla relazione devono risultare:

8. **Stato ATTUALE** dell'immobile e l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di **gestione o di manutenzione**, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali arretrate, non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (p.s. eventualmente da aggiornare)
9. La verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
10. **L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
11. **L'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

LA FASE PREPARATORIA ALLA VENDITA

Altri controlli del delegato (=verifiche del Custode (se nominato prima))

Con il provvedimento che dispone la vendita (udienza di nomina Delegato, ex art. 569 c.p.c.), il **G.E. PONE** a carico del creditore procedente (e/o intervenuti):

- a. pagamento **PVP per la pubblicità legale** (ex art. 490 comma 1, c.p.c.) - direttamente dal creditore - per euro 100,00 a lotto (per ogni esperimento, entro 30 gg dalla delega)
- b. anticipazione **FONDO SPESE** pari ad 500 euro per ciascun lotto (entro 30 gg, come da ordinanza di delega)*;
- c. **ACCONTO COMPENSO** Delegato per euro 2.000, oltre accessori di legge, ex D.M. 227/2015 (entro 30 gg dall'ordinanza di vendita);
- d. Ulteriore fondo spese – *una tantum* - per costi realizzazione **Virtual Tour 360°** (200 o 300 euro, oltre IVA, a seconda del valore di stima immobili)
- e. Ulteriore fondo spese per utilizzo **piattaforma Gestore** per lo svolgimento delle vendite telematiche (45 euro, oltre IVA, a lotto per ciascun esperimento)
- f. Ulteriore fondo spese per **pubblicità facoltativa** su quotidiani locali (GDB e BresciaOggi, se espressamente richiesto e verbalizzato dal creditore)

* **Valutare se utilizzarlo per la pubblicità sui 3 portali specializzati** (ex art. 490 comma 2, c.p.c.)

FOCUS – Modalità telematica asincrona

Breve excursus normativo

- D.L. n. 193 del 2009
 - D.M. n. 32 del 2015. A partire dal 10/04/2018 → ciò che era facoltà, diviene obbligo. Vengono istituite 3 nuove modalità di vendita telematica:
 - 1) sincrona telematica
 - 2) sincrona mista
 - 3) **asincrona telematica** - come disposta con decreto dal GE.
Non è più utilizzata l'asta tradizionale.
- Nuove regole tecnico-operative OBBLIGATORIE:
piena funzionalità del Portale Vendite Pubbliche!!
- Istituito il Registro Gestori Vendita Telematica (art. 26)

REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o bando d'asta)

IL CONTENUTO - Elementi essenziali del bando

INFORMAZIONI GENERALI

- ✓ Tribunale Ordinario
- ✓ N. Procedura esecutiva
- ✓ N. Avviso d'asta
- ✓ Indicazione del Gestore della vendita attribuito (NB. link indicato)
- ✓ Sito internet piattaforma utilizzata per la gara
- ✓ Rif. Professionista Delegato alla vendita nominato con decreto del Giudice Esecuzione

Studio [REDAZIONE]
Via [REDAZIONE]
[REDAZIONE] (BS) Tel.
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]@[REDAZIONE].[REDAZIONE]

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA PROCEDURA ESECUTIVA N. [REDAZIONE]/[REDAZIONE] AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA I ESPERIMENTO DI VENDITA

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

Il sottoscritto dr. [REDAZIONE] con studio in [REDAZIONE] Via [REDAZIONE] n. [REDAZIONE], iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. [REDAZIONE] domiciliato ai fini della presente procedura presso il proprio studio professionale sito in [REDAZIONE] Via [REDAZIONE] n. [REDAZIONE].

VISTO

l'ultimo provvedimento in data [REDAZIONE] con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato,

REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o bando d'asta)

Modalità telematica asincrona – senza incanto

«modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare, in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica., in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice e del referente della procedura»

TERMINI:

- ✓ Indicazione del periodo di apertura-chiusura dell'asta di vendita con = DURATA 7 GIORNI (dalle ore 12:00 alle ore 12:00)

- ✓ Termine deposito offerte = giorno antecedente la vendita (ore 12:00)

- ✓ Espresso rinvio alla perizia di stima (allegata al bando)

AVVISA

che il giorno **MARTEDÌ** 1 giugno 2021 alle ore 12:00 e ss. fino al giorno **MARTEDÌ** 8 giugno alle ore 12.00, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **LUNEDÌ** 31 maggio 2021 alle ore 12:00 (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

REDAZIONE DELL' AVVISO DI VENDITA

Descrizione dei beni (oggetto di esecuzione e pignorati)

LOTTO 1

Piena proprietà

in Comune di [REDAZIONE] - Via [REDAZIONE] n. [REDAZIONE]

Trattasi, *ex perizia*, un appartamento bilocale posto al piano primo di un complesso immobiliare nel centro storico del Comune, il tutto censito al:

Catasto Fabbricati - Sez. NCT -

Fg. [REDAZIONE], mapp. [REDAZIONE] sub [REDAZIONE] piano 1, categoria A/4 - classe 2 - vani

3 - R.C. euro [REDAZIONE]

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutato in forza di assegnazione alloggio in proprietà a socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata del 15.05.1996 nn. [REDAZIONE] Repertorio Notaio [REDAZIONE] di [REDAZIONE], trascritta a Brescia in data 23.05.1966 ai nn. [REDAZIONE]

Si richiamano:

convenzione per l'intervento di recupero con atto del 13.07.1993 n. [REDAZIONE] Repertorio Notaio [REDAZIONE] registrato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] al n. [REDAZIONE] Mod. I e trascritto a Brescia in data 4.08.1993 ai nn. [REDAZIONE]

servitù di passaggio carraio e pedonale gravante sul cortile distinto al mappale 4215 (bene non censibile comune ai mappali 5397 sub. 15-17-19-20-21-22-23-24-25- 27-28-29-31-32-33-34) a favore dei mappali 183 e 184 del foglio 24 del CT nonché servitù di veduta e d'affaccio a favore del mappale 4215/5-5398/3 del foglio 48 del NCEU.

L'immobile in esame - alla data del sopralluogo del CTU [REDAZIONE] - risultava occupato in forza di contratto di locazione datato 30.08.2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chari al n. [REDAZIONE] serie 3; nella relazione del CTU viene precisato come all'articolo 3 del medesimo contratto si specifichi che il locale viene affittato per il solo uso di ufficio (vedi allegato), mentre nella realtà viene utilizzato come alloggio.

dell'esecutato senza tuttavia che sia stata riscontrata la presenza di un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile in esame - alla data del sopralluogo del CTU [REDAZIONE] - risultava libero.

Per ciascun lotto, specificare:

- ✓ Identificazione catastale e sommaria del bene (provenienza immobile)
- ✓ Richiamo alle convenzioni/servitù/interventi edilizi o difformità rilevanti per l'aggiudicatario
- ✓ Stato di diritto (possesso/occupazione). Eventuali contratti di affitto in essere.
- ✓ Altre informazioni da evidenziare, già riportate in perizia

- risultava occupato dal fratello

REDAZIONE DELL' AVVISO DI VENDITA

Prezzo di vendita

PREZZO DI VENDITA:

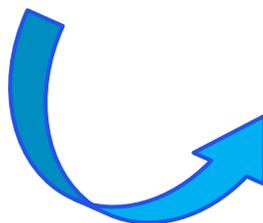
Prezzo base: euro 51.966,00

Offerta minima: euro 38.974,50

Rilancio Minimo: euro 1.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta

IBAN: ND.....



Per ciascun lotto, indicare:

- ✓ Prezzo base d'asta (1° esperimento al prezzo perizia = valore di stima immobile. Ribasso di ulteriore ¼ ogni successiva nuova asta)
- ✓ Offerta minima (-25% P. base d'asta)
- ✓ Valore del rilancio minimo (deciso dal delegato)
- ✓ Cauzione - min. 10% offerta
- ✓ IBAN procedura – un conto per ogni lotto

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

...Espresso rinvio alla perizia di stima allegata

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del [REDAZIONE], data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del [REDAZIONE] al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti. Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 e art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

Info comuni ai lotti:

- ✓ Rif. di eventuali mancanze rinvenute in perizia
- ✓ Rif. Visure ipotecarie-catastali (eventualmente da aggiornare a spese dell'aggiudicatario)



**SPECIFICARE
ANCHE NEL BANDO
LE INFORMAZIONI
CONTENUTE IN PERIZIA!!!**



O COMUNQUE fare
*«espresso richiamo della perizia di
stima allegata, parte integrante del
bando stesso»*

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o BANDO D'ASTA)

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Chi può presentare un'offerta per partecipare all'asta per l'acquisto degli immobili pignorati?

TUTTI, TRANNE IL DEBITORE → deposito offerta personalmente o a mezzo di procuratore «per persona da nominare» (...comunque da nominare entro 3 gg dall'aggiudicazione provvisoria)

Alcune diciture necessarie e tipiche delle vendite forzate, ai sensi del c.p.c.:

- a. *«La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (...) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive»;*
- b. *«La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo»*

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o BANDO D'ASTA)

Disciplina della vendita telematica con modalità asincrona

...segue

C. *La vendita forzata 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.

...Si precisa che i costi per la sanatoria di eventuali difformità rilevate (es. edilizio – urbanistiche) possono essere computati in diminuzione del valore base d'asta (finale) dell'immobile.

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o BANDO D'ASTA)

Disciplina della vendita telematica con modalità asincrona

...segue

d. «Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.»

e. «Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.»

f. «Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.»

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o BANDO D'ASTA)

Disciplina della vendita telematica con modalità asincrona

...segue

g. La partecipazione alla vendita implica:

- ✓ *la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;*
- ✓ *l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;*
- ✓ *la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.*

LA REDAZIONE DELL' AVVISO DI VENDITA

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta

- ✓ redatta esclusivamente con modalità telematiche
- ✓ mediante modulo **online** sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)
- ✓ in regola con l'imposta di bollo

è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.

LA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA (o BANDO D'ASTA)

Contenuto dell'offerta di acquisto

...segue

...DICHIARAZIONI OFFERENTE:

- ✓ Possibilità di beneficiare agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni
- ✓ Volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

✓ **NOVITA' IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO
(in fase di aggiudicazione definitiva):**

«L'aggiudicatario, al momento del saldo, dovrà rilasciare dichiarazione scritta al professionista delegato - nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci - riguardo le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs n. 231 del 20 novembre 2007»

LA REDAZIONE DELL' AVVISO DI VENDITA

Contenuto dell'offerta di acquisto

L'indicazione dei dati
identificativi dell'offerente
(*persona fisica o giuridica*)

Documenti allegati
(es. CI, CF, copia contabile versamento bonifico
cauzione, altri a seconda di chi presenta l'offerta)

Ogni info utile ai fini dell'identificazione
della procedura e del relativo lotto che sarà
bandito, data e ora operazioni di vendita

Prezzo offerto (ammesso -25%)
(ai fini di valutare l'efficacia e la
migliore offerta)

Entità cauzione (almeno 10% P.)
data e orario versamento e n. CRO del
bonifico per versamento)

Forme e modi pagamento del
prezzo (NB saldo entro 120 gg
dalla data di aggiudicazione)

Codice IBAN del conto su cui è
stata addebitata la cauzione

Indirizzo PEC (o altro) e recapito
telefonico offerente per ricevere
comunicazioni

...segue

REDAZIONE DELL' AVVISO DI VENDITA

Contenuto dell'offerta di acquisto

...segue

Pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

NB. DOCUMENTI DA ALLEGARE (in formato pdf ovvero pdf/P7M)

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 379/2019 Lotto unico - Tribunale di Brescia.

LOTTO UNICO

IBAN: [REDACTED]

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. [REDACTED] R.G.E. Lotto [REDACTED], versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

- ✓ Offerte **irrevocabili** di acquisto **esclusivamente telematiche** – tramite sito del Gestore della Vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari autorizzati dal Ministero (rif. Simulazione asta Edicom)
- ✓ **Offerte presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti)**, al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge (non ammesso mero presentatore)
- ✓ **Le offerte di acquisto con** i documenti **allegati** devono essere depositate **entro le ore 12,00 del giorno antecedente** a quello fissato per la vendita), e inviare alla PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
- ✓ L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna PEC del Ministero della Giustizia
- ✓ L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente
- ✓ **Non sono ammesse** e non saranno accettate le offerte trasmesse **dopo il termine** fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE

- ✓ L'esame offerte ed eventuale gara effettuati dal delegato attraverso **piattaforma** informatica del gestore della vendita
- ✓ Le **buste telematiche** con le offerte **aperte** dal professionista delegato in data ed orario indicati
- ✓ Il **delegato verifica efficacia e validità** delle offerte d'acquisto (ai sensi secondo comma art. 571 c.p.c.)
- ✓ La **partecipazione** degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, tramite accesso con credenziali personali ricevute (via PEC) almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita
- ✓ In caso di **mancata connessione** da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, se offerta valida

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

...segue

- ✓ In ipotesi di **più offerte presentate valide**: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo
- ✓ **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, da _____ a _____ e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara**
- ✓ Per offerte effettuate negli ultimi 10 minuti prima del termine, la scadenza della gara è prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 minuti per ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento
- ✓ Aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara
- ✓ Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà in **ordine di priorità**:
 1. maggior importo del prezzo offerto;
 2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del Prezzo;
 4. a parità altresì di termine per saldo prezzo, priorità temporale deposito offerta.

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

SALDO DEL PREZZO

Saldo con bonifico bancario da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente indicato (detratto la cauzione già versata), nel termine indicato nell'offerta o, comunque, **entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**

CASO

Ricorso per il saldo prezzo ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado (mutuo)** sull'immobile acquistato ex art. 585, ultimo comma, c.p.c..

Il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esecutiva n. N. ---/---- R.G.E. Lotto n. (indicare il numero del lotto)”**.

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

...segue

ALTRE CASISTICHE:

A) «Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.»

B) «Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.»

L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

...segue

«Importo del fondo spese comprensivo dell'onorario del professionista per le attività di trasferimento e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili sono comunicate successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo.»

«Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.»

LO STUDIO DELL'ORDINANZA DI VENDITA LE ULTERIORI ATTIVITA' DEL DELEGATO nella redazione dell'avviso



ALTRE INFORMAZIONI DA RIPORTARE NEL BANDO

- ✓ **VISITA IMMOBIILE** → Referente da contattare e recapiti telefonici e indirizzi mail
- ✓ **PUBBLICITA' DELL' AVVISO DI VENDITA** → *Art. 490 c.p.c. comma 1, comma 2 (PVP e 3 siti specializzati - pubblicità notizia) e comma 3 (pubblicità commerciale) → differenze*



L' AVVISO DI VENDITA o BANDO D'ASTA

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita);

sul sito <http://www.astegiudiziarie.it> e <http://www.asteannunci.it> (inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);

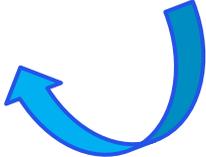
nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. III comma, ove espressamente e tempestivamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c., l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata (pubblicità facoltativa - cfr anche circolare in materia di esecuzioni immobiliari emessa dal Presidente di Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia) o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale

LO STUDIO DELL'ORDINANZA DI VENDITA LE ULTERIORI ATTIVITA' DEL DELEGATO nella redazione dell'avviso



ALTRE INFORMAZIONI UTILI



- ✓ **NOTIFICA DEL BANDO D'ASTA** → al creditore procedente ed agli intervenuti (e altri iscritti e non intervenuti) ex art. 498 c.p.c., al debitore esecutato (e/o originario, ex art. 492 c.p.c., se in presenza di terzi intervenuti), ai comproprietari, ex art. 599 c.p.c.) – ALLEGARE al bando DICHIARAZIONE DEL DELEGATO sottoscritta circa l'ESITO DELLE NOTIFICHE EFFETTUATE
- 



Commissione «Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari e Custodie» di Brescia – ODCEC di Brescia

Grazie per l'attenzione

RELATORE Dott.ssa Giulia Cattaneo