



LE VENDITE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

# L'AVVISO DI VENDITA

22 OTTOBRE 2019



Avv. Maria Silvia Zampetti

# PROCESSO ESECUTIVO

## Vendita delegata

successione di subprocedimenti





## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Che cosa è l'avviso di vendita?

Art. 591 bis  
Art. 570

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



# Art. 591 bis c.p.c. - Delega delle operazioni di vendita

TERZO COMMA

«Il professionista delegato provvede: ...  
2) agli adempimenti previsti dall'art.  
570; OMISSIS»

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## Art. 570 c.p.c. – Avviso della vendita

«Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse»

Avv. Maria Silvia Zampetti

# Contenuto minimo

Art. 570

descrizione del diritto, della  
quota e dell'immobile  
pignorato (natura del bene,  
sintetica descrizione e dati  
catastali)

prezzo

modalità di  
partecipazione alla  
vendita ed  
all'eventuale gara

Avv. Maria Silvia Zampetti

Ordinanza di delega



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Le indicazioni  
del codice non  
bastano

ordinanza

Cass. 24.7.2012, n. 12880 “l'offerta presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita è inefficace, a nulla rilevando che la difformità riguardi prescrizioni dell'ordinanza di vendita stabilite dal giudice di sua iniziativa, ed in assenza di una previsione di legge in tal senso”

Avv. Maria Silvia Zampetti



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



The screenshot shows the website of the Tribunale di Firenze. The browser address bar displays 'http://www.tribunale.firenze.giustizia.it/'. The website header includes the logo of the Tribunale di Firenze and the text 'Ministero della Giustizia'. A search bar is located in the top right corner. The main navigation menu is highlighted in blue, and the 'Modulistica' item is circled in red. Below the navigation menu, there are several sections: 'Home', 'Il Tribunale', 'I Servizi del Tribunale', 'Modulistica', 'Procedure concorsuali', 'Esecuzioni immobiliari', 'Link Utili', and 'Servizi Online'. The 'Modulistica' section is further divided into 'Home', 'Il Tribunale', and 'I Servizi del Tribunale'. The 'I Servizi del Tribunale' section lists various services such as 'Servizi per i cittadini', 'Servizi Civili ed Amministrativi', 'Servizi per le Imprese', 'Servizi Penali', 'Processo Civile Telematico', 'Progetto Nausicaa', 'Tirocini Formativi', 'L'Ufficio per il processo - 5 anni di esperienza fiorentina', and 'Bilancio di responsabilità sociale'. The 'NOTIZIE online' section lists several news items with dates and titles, such as 'mercoledì 02 ottobre 2019 Indisponibilità aule civili piano zero' and 'venerdì 08 marzo 2019 Come diventare CTU del Tribunale delle Imprese'. The 'Portale Servizi Telematici' section includes 'Incontri Formativi', 'Lavori di pubblica utilità e messa alla prova', 'Immigrazione, protezione internazionale e libera circolazione in UE', 'Avvisi e Pubblicazioni', and 'Bilancio di responsabilità sociale'.

Avv. Maria Silvia Zampetti

## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita

### Esecuzioni immobiliari

Documento	Download	Data
Istruzioni operative Banca MPS	 1274 KB	09/01/2019
Istruzioni operative Chianti Banca	 21 KB	13/11/2018
Istruzioni operative Vival Banca	 15 KB	13/11/2018
Decreto di trasferimento	 30 KB	13/03/2018
Avviso di vendita standard 07-06-2019	 69 KB	12/06/2019

### Esecuzioni Immobiliari - Protocollo CTU

Documento	Download	Data
Liquidazione EI ACCONTO openoffice 15-10-2018 2.0	 82 KB 107 KB	16/05/2019
Liquidazione EI SALDO openoffice 15-10-2018 2.0	 76 KB 44 KB	16/05/2019

### Esecuzioni Immobiliari - Protocollo Delegati alle vendite

Documento	Download	Data
modello progetto di distribuzione ex art. 596 cpc	 45 KB	22/11/2018
modello rendiconto compensi a carico della procedura	 52 KB	22/11/2018
modello rendiconto e spese	 18 KB	22/11/2018
modello spese e compensi a carico aggiudicatario	 21 KB	22/11/2018



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



1

# INTESTAZIONE

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



# 1 – INTESTAZIONE

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa .....**

**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**

**Procedura esecutiva ..... – RGE – lotto:.....**

**(asta telematica)**

Il sottoscritto ....., professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del ..... nella procedura esecutiva n. .... RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

**Avv. Maria Silvia Zampetti**

Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita

# 1 – INTESTAZIONE

1) Il Tribunale

2) Il giudice

3) La procedura

4) Il tipo di atto

5) Il professionista delegato

6) Gli estremi dell'ordinanza di delega

7) Lo stato della procedura

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



# 1 – INTESTAZIONE

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa .....**

**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**

**Procedura esecutiva ..... – RGE – lotto:.....**

**(asta telematica)**

Il sottoscritto ....., professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del ..... nella procedura esecutiva n. .... RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

premesse

- che al primo esperimento di vendita nessuno è comparso e che quindi i beni sono rimasti invenduti;

**Avv. Maria Silvia Zampetti**



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



2

# DATA E LUOGO DELLA VENDITA

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

avvisa

che il giorno ..... alle ore ..... procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili:

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

**DATA**

**2 anni e sei mesi**

**4 tentativi**

**Ordinanza di delega**

**iscrizione  
all'elenco!!!**

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

Art. 490  
45 giorni

Ordinanza di delega

almeno 90 giorni prima della data fissata per la  
presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o  
della data dell'incanto

ATTENZIONE: tempi  
utili pubblicità!!!

Avv. Maria Silvia Zampetti

v. sito  
astalegale



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



SERVIZI  
PUBBLICITA'

## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

ASTAlegale.net

HOME L'AZIENDA **SERVIZI** UFFICI GIUDIZIARI SPAZIOPAGATE.IT FORUM

Cosa stai cercando

BENI IMMOBILI BENI MOBILI ANNUNCI

Italia  
Cerca case, appartamenti e garage in vendita

Regione Provincia Comune

Tribunale Procedura (numero/anno)

CERCA Ricerca avanzata

oppure

DISEGNA UN'AREA SULLA MAPPA

53011 Beni Immobili 4450 Beni Mobili 368 Annunci Online

ASTAlegale.net  
Gestore delle vendite telematiche

Convegni e seminari di formazione

Elenco tribunali		
<b>Tribunali Abruzzo</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Avezzano</li><li>Chieti</li><li>Sulmona</li><li>Vasto</li></ul>	<b>Tribunali Lombardia</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bergamo</li><li>Busto Arsizio</li><li>Como</li><li>Cremona</li><li>Cremona (Ex Crema)</li><li>Lodi</li><li>Mantova</li><li>Milano</li><li>Monza</li><li>Pavia</li><li>Pavia (Ex Vigevano)</li><li>Pavia (Ex Voghera)</li><li>Sondrio</li><li>Varese</li></ul>	<b>Tribunali Sardegna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Cagliari</li></ul>
<b>Tribunali Basilicata</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Potenza (ex Melfi)</li></ul>	<b>Tribunali Calabria</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Castrovillari</li><li>Castrovillari (ex Rossano)</li><li>Locri</li></ul>	<b>Tribunali Sicilia</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Barcellona P.G.</li><li>Enna</li><li>Enna (Ex Nicosia)</li><li>Gela</li><li>Marsala</li><li>Messina</li><li>Patti</li><li>Patti (Ex Mistretta)</li></ul>
<b>Tribunali Campania</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Avellino</li><li>Avellino (ex Sant Angelo dei Lombardi)</li><li>Napoli</li><li>Napoli - Nord</li><li>Nocera Inferiore</li><li>Nola</li><li>Salerno</li><li>Santa Maria Capua Vetere</li><li>Torre Annunziata</li></ul>	<b>Tribunali Marche</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ancona</li><li>Ascoli Piceno</li><li>Fermo</li><li>Macerata</li><li>Macerata (Ex Camerino)</li><li>Pesaro</li><li>Urbino</li></ul>	<b>Tribunali Toscana</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Firenze</li><li>Lucca</li><li>Prato</li><li>Siena</li><li>Siena (Ex Montepulciano)</li></ul>
<b>Tribunali Emilia Romagna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Parma</li><li>Piacenza</li></ul>	<b>Tribunali Molise</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Campobasso</li></ul>	<b>Tribunali Trentino Alto Adige</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bolzano</li><li>Rovereto</li><li>Trento</li></ul>
		<b>Tribunali Umbria</b>

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

Pubblicazioni 2019

Periodo Aste	Termine invio richiesta	Buag (mercoledì)	Corriere Fiorentino (domenica)	Newspaper
dal 15/11/2019 al 08/12/2019	venerdì 5 agosto 2019	mercoledì 11 settembre 2019	domenica 15 settembre 2019	mercoledì 25 settembre 2019
		mercoledì 25 settembre 2019	domenica 29 settembre 2019	
dal 09/12/2019 al 05/01/2020	venerdì 29 agosto 2019	mercoledì 9 ottobre 2019	domenica 6 ottobre 2019	mercoledì 23 ottobre 2019
		mercoledì 23 ottobre 2019	domenica 20 ottobre 2019	
dal 06/01/2020 al 02/02/2020	venerdì 26 settembre 2019	mercoledì 6 novembre 2019	domenica 3 novembre 2019	mercoledì 20 novembre 2019
		mercoledì 20 novembre 2019	domenica 17 novembre 2019	
dal 03/02/2020 al .....	venerdì 24 ottobre 2019	mercoledì 4 dicembre 2019	domenica 1 dicembre 2019	mercoledì 18 dicembre 2019
		mercoledì 18 dicembre 2019	domenica 15 dicembre 2019	

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

DATA

Saldo prezzo  
(delega attuale)

120 giorni

vacanze!!!

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

NB: se vi sono più lotti,  
preferibilmente mettere  
stessa data ed ore diverse

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 2 – DATA E LUOGO VENDITA

**LUOGO**

portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



3

# DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

### DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano ..... di un più ampio fabbricato condominiale sito in Firenze, Via ....., composto da sei vani, cucina, balcone, due bagni-w.c..

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: il diritto pignorato

Diritto  
reale

Quota

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: l'immobile

DESCRIZIONE



CTU

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

...continua ... DESCRIZIONE DEL BENE

### DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di ....., Catasto Fabbricati (o Terreni):

- per quanto riguarda l'appartamento al foglio ....., part. ....., sub ..., Categoria ....., Classe ....., Consistenza .... vani, superf. catastale .... mq, rendita Euro .....

- per quanto riguarda il posto auto al foglio ....., part. .... sub. ..., Categoria C/6, Classe ....., Consistenza ... mq, Rendita Euro .....

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

DATI CATASTALI



visure  
catastali

Art. 570  
e 555

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

La giurisprudenza ritiene sufficiente ai fini della validità dell'avviso di vendita l'indicazione dei soli dati catastali identificativi dell'immobile, sempre che i potenziali offerenti siano stati posti in condizione di visionare la perizia, di cui sia stata data rituale pubblicità unitamente all'avviso di vendita

Cass. 31.03.2006, n. 7610 Cass. 25.10.2016, n. 21480.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE

...continua ... DESCRIZIONE DEL BENE

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta da ..... (CTU) in data ....., cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

Avv. Maria Silvia Zampetti

Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita

## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: pertinenze e parti comuni

BENI PERTINENZIALI  
(AD ES. GARAGE O  
CANTINA) NON  
CENSITI

DIRITTI CORRELATI AL BENE  
PIGNORATO (AD ES. QUOTA  
PROPORZIONALE DEL DIRITTO DI  
PROPRIETÀ SU AREE COMUNI AD ALTRI  
IMMOBILI, GIARDINO, VIALE DI  
INGRESSO)

ESSENZIALE CHE SIANO DEBITAMENTE DESCRITTI E RICOMPRESI NELL'AVVISO DI VENDITA

le omissioni e gli errori nella descrizione dei beni incidono direttamente sull'individuazione dei beni posti in vendita, sicchè inficiano la validità del procedimento di vendita, in quanto finiscono con il limitare illegittimamente i beni posti in vendita rispetto a quelli oggetto del pignoramento e di cui il G.E. ha disposto la vendita.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: lo stato di occupazione

...continua ... DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili sono da ritenersi LIBERI, in quanto occupati dall'esecutato oppure da terzi senza titolo opponibile; oppure occupati con titolo opponibile; oppure in corso di liberazione in forza di ordinanza del GE data; ecc. sentire sempre il custode; in caso di dubbi, istanza al GE.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: lo stato di occupazione

# L'ESECUTATO

occupazione del debitore (eventuale ordine di liberazione o, in caso contrario, che l'immobile sarà liberato a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.)

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 3 – DESCRIZIONE DEL BENE: lo stato di occupazione

### I TERZI

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (data di scadenza)

diritti di terzi opponibili all'aggiudicatario (quali ad es. l'assegnazione della casa coniugale trascritta prima dell'ipoteca)

Avv. Maria Silvia Zampetti

# 3 – IL BENE: stato di occupazione





Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



4

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

VINCOLI

Avv. Maria Silvia Zampetti



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Art. 173 quater disp.att. – Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato

«L'avviso di cui al terzo comma dell'articolo 591-bis del codice deve contenere **l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47»

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 4 – A) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Fabbricato



Art. 46 comma 1 DPR 380/2001: Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli **estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**;

Art. 40 l. 47/1985: Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, **gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria** (omissis) ovvero ove sia attestato che l'opera risulti iniziata in **data anteriore al 1° settembre 1967**

## 4 – A) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Fabbricato



Art. 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;

Art. 40 l. 47/1985: Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 4 – A) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

è sufficiente rinvio alla relazione peritale?

Art. 173  
quater

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 4 – A) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

### REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da **difformità** esterne e interne.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 1, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

Avv. Maria Silvia Zampetti

Specificare difformità  
e conseguenze



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



### 4 – REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

se le informazioni non sono corrette alcuna responsabilità è imputabile al professionista delegato, trattandosi di una attività di competenza tecnica esclusiva dell'esperto estimatore

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 4 – REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Fabbricato

CONS.NAZ.NOT. - Studio  
Es.Imm. n. 1-2011/E

### CONFORMITA' CATASTALE

Art. 29 della L. 52 del 27 febbraio 1985

1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Avv. Maria Silvia Zampetti

irrelevanza / opportunità



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 4 – A) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

### ... continua .... REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

In caso di terreni, indicare 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. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 4 – REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Terreno



Art. 30 d.p.r. 6.6.2001, n. 380 (vecchio art. 18 l. 28.2.1985, n. 47)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di **diritti reali relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Nullità!

Avv. Maria Silvia Zampetti

validita' temporale del certificato



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 4 – B) VINCOLI

### ... continua .... REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Evidenziare l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.).

In caso di prelazione artistica, specificare nell'avviso le indicazioni previste nell'ordinanza di delega.

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 3 – IL BENE: vincoli e servitù





Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



5

IL PREZZO

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 5 – IL PREZZO

Art. 568 c.p.c. - Determinazione del valore dell'immobile

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile si determina a norma dell'articolo 15 primo comma.

Per il diritto del direttario, il valore, agli effetti indicati, si determina in base agli otto decimi di quello calcolato a norma dell'articolo 13 ultimo comma.

Se il bene non è soggetto a tributo diretto verso lo Stato o se per qualsiasi ragione il giudice ritiene che il valore determinato a norma delle disposizioni precedenti sia manifestamente **e inadeguato**, il valore è determinato dal giudice stesso sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato.

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 5 – IL PREZZO

- evidente inadeguatezza rispetto ai valori di mercato del criterio previsto dall'art. 568 primo comma in combinato disposto con l'art. 15;
- rinvio al valore di stima (art. 568, terzo comma), v. anche nuovo testo degli artt. 569, 173 bis disp. att., 490, 2° co., che richiedono, quale necessario segmento della fase preparatoria della vendita, la nomina dell'esperto e la redazione di una relazione di stima, destinata alla diffusione al pubblico



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 5 – IL PREZZO

### RIDUZIONI – ordinanza di delega attuale

«- a fissare il prezzo base sulla base della relazione dell'esperto nonché l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto); ...

il prezzo base dovrà essere ridotto come segue:

- 2 esperimento: PB ridotto del 25%
- 3 esperimento: PB del precedente ridotto del 20%
- 4 esperimento: PB del precedente ridotto del 15%

e dopo il quarto tentativo di vendita verranno rimessi gli atti al Giudice per il vaglio di cui all'art.164 bis disp.att.c.p.c».

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 5 – IL PREZZO

### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta è fissato come segue:

LOTTO 1 - € 100.000,00 - offerta minima di acquisto: € 75.000,00;

LOTTO 2 - € 150.000,00 - offerta minima di acquisto: € 112.500,00.

Si precisa che l'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



6

## REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Avv. Maria Silvia Zampetti



# 6

## RINVIO ALLA PROSSIMA LEZIONE

La vendita è soggetta a imposta di registro / I.V.A. / I.V.A.  
(specificare se su opzione del soggetto esecutato) / esente  
I.V.A. (specificare mancata opzione del soggetto esecutato).



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



7

## TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

### TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta (NB in alcune precedenti ordinanze di delega, era stato previsto : “entro e non oltre il quinto giorno precedente l'asta” – attenersi alla singola ordinanza di delega quale *lex specialis* di vendita) **personalmente** a mezzo di Avvocato (anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.) - esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione “INVIA L'OFFERTA” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

### Il presentatore:

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- 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 (cioè del delegato alla vendita);
- 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

Dpr n. 445/2000, art. 1

**Documento d'identità:** la carta d'identità e ogni altro documento munito di fotografia, rilasciato su supporto cartaceo, magnetico o informatico, dell'amministrazione competente dello Stato italiano o di altri Stati, con la finalità prevalente di dimostrare l'identità del suo titolare.

**Documento di riconoscimento:** ogni documento munito di foto del titolare, rilasciato su supporto cartaceo, magnetico o informatico, da una pubblica amministrazione italiana o di altri stati, che consente l'identificazione personale del titolare.

La distinzione è nella finalità: soltanto la carta d'identità è rilasciata e utilizzata per rendere pubblica l'identità di una persona. Il documento di riconoscimento, tuttavia, può supplire alla corretta identificazione. Si tratta della **clausola di equipollenza**, richiamata all'art. 35 del DPR.

1. In tutti i casi in cui nel presente testo unico viene richiesto un documento d'identità, esso può sempre essere sostituito dal documento di riconoscimento equipollente ai sensi del comma 2.

2. Sono equipollenti alla carta di identità il passaporto, la patente di guida, la patente nautica, il libretto di pensione, il patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici, il porto d'armi, le tessere di riconoscimento, purché munite di fotografia e di timbro o di altra segnatura equivalente, rilasciate da una amministrazione dello Stato.

L'equipollenza si esercita nell'ambito degli atti previsti dal Testo Unico, ovvero: dichiarazioni e istanze del cittadino alla pubblica amministrazione; dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà.

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

## 7 – OFFERTE DI ACQUISTO

3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato “TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. .... /.....”, IBAN .....; e dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, **in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;**

## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita

4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di 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, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:

da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) se l'offerta è formulata a più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo);

9) l'eventuale dichiarazione di voler 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. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



8

## ESAME DELLE OFFERTE

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 7 – ESAME DELLE OFFERTE

art.571 c.p.c.

ordinanza di  
delega



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Le indicazioni  
del codice non  
bastano

ordinanza

Cass. 24.7.2012, n. 12880 “l'offerta presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita è inefficace, a nulla rilevando che la difformità riguardi prescrizioni dell'ordinanza di vendita stabilite dal giudice di sua iniziativa, ed in assenza di una previsione di legge in tal senso”

Avv. Maria Silvia Zampetti



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Cass. 7.5.2015, n. 9255: “le condizioni di vendita fissate dal GE devono essere rigorosamente rispettate a garanzia dell’uguaglianza e parità di condizioni tra tutti i partecipanti alla gara nonché dell’affidamento da loro riposto nella trasparenza e complessiva legalità della procedura: la loro violazione comporta l’illegittimità dell’aggiudicazione che può essere fatta valere da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore”

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 7 – ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

art.571  
c.p.c.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

# ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Avv. Maria Silvia Zampetti



## Le vendite delegate ai professionisti L'avviso di vendita



Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega):



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

le offerte presentate oltre il termine fissato

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonchè della documentazione sopra indicata

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 7 – ESAME DELLE OFFERTE

offerte prive della documentazione indicata nell'avviso

### SOGGETTO

- 1) Carta identità
- 2) Visura camerale o altri documenti per società
- 3) Avvocato-mandatario: procura speciale (momento del deposito)
- 4) Persona da nominare: basta la riserva di nomina al momento dell'offerta (procura dopo nei tre giorni)
- 5) Minore



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

quelle formulate per un importo inferiore  
alla offerta minima

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 7 – ESAME DELLE OFFERTE

### Casistica

- Cauzione inferiore 10% prezzo offerto
- Cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta
- Offerta con cauzione ma senza indicazione prezzo offerto
- Assegno circolare con indicazione nominativo sbagliato
- Assegno circolare postale – sì; Assegno postale vidimato – sì
- Assegno bancari o postale - no

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

Offerta non in regola con il bollo: è valida  
(art. 19 d.p.r. 642/1972: i giudici e i cancellieri non possono rifiutarsi di ricevere atti e registri non in regola con l'imposta di bollo – v. anche Cass. 3303/1996)

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

Offerta in cui i dati catastali sono incompleti  
(Trib. Ascoli Piceno 17.1.2019)

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

Offerta non sottoscritta

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta effettuata in violazione del divieto  
posto dall'art. 1471 c.c.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 8 – ESAME DELLE OFFERTE

La verifica della firma digitale, la validità della firma digitale, la corrispondenza della firma all'offerente: competenza del Ministero che appone all'offerta l'indicazione di «firma verificata».

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



9

## SVOLGIMENTO DELLA GARA

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



10

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



## 10 – DISCIPLINA DELLA VENDITA

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



11

# MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DISCIPLINA DEL MUTUO FONDIARIO

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



12

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



# E PER FINIRE

## NOTIFICA, COMUNICAZIONI E PUBBLICITA'

Avv. Maria Silvia Zampetti

**UNA VOLTA REDATTO L'AVVISO DI VENDITA, IL DELEGATO DEVE:**

- a) **DEPOSITARLO SU PCT;**
- b) **solo per la prima vendita, NOTIFICARLO ALL'ESECUTATO ED AI CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI;**
- c) **comunicarlo, tramite P.E.C., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, invitandoli ad intervenire all'asta ed a comunicare, altresì, ai medesimi il termine di dieci giorni prima dell'incanto per depositare domande di assegnazione per il caso di asta deserta ex art.588 c.p.c..**
- d) **PUBBLICARLO sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche (ADEMPIMENTO CHE PUO' ESSERE DELEGATO – SU AUTORIZZAZIONE DEL G.E. – AD ASTALEGALE- V. MODELLO ISTANZA);**
- e) **DARNE PUBBLICITA':**
  - sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it); sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), nonché pubblicazione gratuita sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);
  - sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché sul giornale a rilevanza locale;
  - sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.



Le vendite delegate ai professionisti  
L'avviso di vendita



**GRAZIE!**

Avv. Maria Silvia Zampetti