PARATORE VANNINI & PARTNERS

L'AVVISO DI VENDITA

23 MARZO 2021

AVV. LAURA BORINO

FONDAZIONE per la FORMAZIONE FORENSE dell'ORDINE degli AVVOCATI di FIRENZE - SCUOLA FORENSE

Obiettivo del Delegato alla Vendita

Individuare il contenuto obbligatorio ai fini della redazione di un avviso di vendita giuridicamente corretto e completo

Redigere un avviso di vendita che sia comprensibile a tutti

Copyright – PV&P – Slide n. 2
Diritti riservati – Non riproducibile

Vi presento il signor Ugo

Il sig. Ugo sarà il nostro “utente medio” che, attraverso la redazione di un avviso di vendita il più chiaro e comprensibile possibile, cercheremo di avvicinare al mondo delle aste giudiziarie e, in particolar modo, alle aste telematiche

Copyright – PV&P – Slide n. 3
Diritti riservati – Non riproducibile

Il contenuto minimo e obbligatorio dell'avviso di vendita

Il contenuto minimo e obbligatorio dell'avviso di vendita è dettato dall'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c..

Partendo dall'esame dell'ordinanza di delega, possiamo individuare punto per punto, quelle che sono le informazioni che dobbiamo fornire ai destinatari del nostro atto, per renderli edotti su quello che è l'oggetto della vendita, le regole da seguire per poter validamente partecipare all'asta e le conseguenze giuridiche derivanti dall'aggiudicazione del bene.

Copyright – PV&P – Slide n. 4
Diritti riservati – Non riproducibile

Contenuto minimo dell'avviso di vendita

- Intestazione
- Identificazione del bene immobile e del relativo diritto reale
- Prezzo
- Modalità per la presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita e all'eventuale gara
- Pubblicità
- Custodia e stato di occupazione dell'immobile
- Presenza di eventuale prelazione artistica sull'immobile
- Acquiescenza sul contenuto dell'ordinanza di vendita e della C.T.U
- Indicazione della possibilità di stipulare un contratto di finanziamento per l'acquisto dell'immobile
- Informazioni di cui al novellato art. 560 c.p.c.
- Indicazione che tutte le attività delegate saranno svolte presso lo studio del professionista delegato, ad eccezione dell'asta se telematica
- Indicazione delle spese a carico della procedura esecutiva e dell'aggiudicatario
- Regolarità edilizio urbanistica dell'immobile
- Indicazione del regime fiscale della vendita

Copyright – PV&P – Slide n. 5
Diritti riservati – Non riproducibile

Intestazione

- Ufficio giudiziario
- GE
- Numero della procedura
- Tipo di atto
- Identificazione professionista delegato
- Estremi dell'ordinanza di delega
- Data e luogo della vendita (se non telematica)

Copyright – PV&P – Slide n. 6
Diritti riservati – Non riproducibile

Descrizione dell'immobile

- Identificazione del diritto reale e della quota
- Identificazione estremi catastali
- Indicazione delle pertinenze e delle parti comuni
- Indicazione dello stato di occupazione dell'immobile

N.B. per rendere più facile al nostro Sig. Ugo la lettura e la comprensione dell'avviso, in caso di presenza di più lotti, nella descrizione degli stessi, è opportuno lasciare l'identificazione impiegata dal CTU (es. lotto 1, 2, 3/A, B C) e distinguere, lotto per lotto, le eventuali caratteristiche dello stesso.

Copyright – PV&P – Slide n. 7
Diritti riservati – Non riproducibile

Custodia e stato di occupazione dell'immobile

Indicazione dello stato di occupazione dell'immobile: libero se occupato dall'esecutato oppure da terzi senza titolo opponibile; oppure occupato con titolo opponibile; oppure in corso di liberazione in forza di ordinanza del GE etc..

(Prima di redigere l'avviso scrivere al custode per avere informazioni aggiornate e, in caso di dubbi, fare istanza al GE)

Copyright – PV&P – Slide n. 8
Diritti riservati – Non riproducibile

Regolarità edilizio urbanistica e vincoli

Indicazione delle eventuali difformità urbanistiche, sulla scorta delle risultanze della CTU, alla quale si dovrà rimandare integralmente.

Nel caso di vendita di terreni, deve essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica.

Avvertimento che, in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinate la nullità ex art. 46 DPR 380/2001 e/o 40 c. 2 legge 47/1985 l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 (pertanto occorrerà specificare nel bando le difformità e le relative conseguenze).

Indicazione di eventuali servitù e/o oneri (n.b. esame dell'atto di provenienza).

Copyright – PV&P – Slide n. 9
Diritti riservati – Non riproducibile

Presenza di eventuale prelazione artistica sull'immobile e indicazione delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne la prelazione artistica, occorre fare riferimento alle indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Relativamente a questo aspetto, può essere utile, nel caso in cui ci venga richiesto qualche chiarimento, offrire al nostro Sig. Ugo, che può avere difficoltà a districarsi in questa materia, delle indicazioni di massima circa l'iter che dovrà seguire il decreto di trasferimento.

Copyright – PV&P – Slide n. 10
Diritti riservati – Non riproducibile

Presenza di eventuale prelazione artistica sull'immobile e indicazione delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il decreto di trasferimento dovrà contenere la condizione sospensiva e l'indicazione della voltura differita dello stesso.

Dovrà essere trascritto e notificato alla Soprintendenza competente per territorio, cui compete la notifica del decreto medesimo al Ministero dei Beni Culturali e alla Regione.

Questi ultimi, avranno 60 gg per esercitare la prelazione di acquisto.

In caso di esercizio della prelazione, l'eventuale aggiudicatario sarà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato, ma non anche l'imposta fissa di registro.

Copyright – PV&P – Slide n. 11
Diritti riservati – Non riproducibile

Presenza di eventuale prelazione artistica sull'immobile e indicazione delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancato esercizio di detta prelazione, il delegato dovrà presentare istanza al GE affinchè emetta un provvedimento di ordine di cancellazione della condizione sospensiva sul decreto di trasferimento e di ordine a procedere alla voltura; provvedimento che dovrà essere registrato e depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'annotamento a margine del decreto di trasferimento.

Sarà opportuno informare il Sig. Ugo che tutta questa attività verrà svolta dal delegato alla vendita e che a suo carico verranno poste unicamente le imposte di registro, come in una normale compravendita. Specifichiamo inoltre che, nel caso in cui venisse esercitata la prelazione, a suo carico rimarranno comunque le imposte fisse di registrazione del "decreto provvisorio", non rimborsabili.

Copyright – PV&P – Slide n. 12
Diritti riservati – Non riproducibile

Formalità che restano a carico dell'aggiudicatario

Indicazione dell'esistenza di formalità (es. domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, vincoli ambientali o storico artistici, come risultanti dalla C.T.U.

Occorre far presente al sig. Ugo che ci sono formalità che non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento: le stesse, pur essendo inefficaci nei suoi confronti, resteranno a carico degli immobili a meno che, in alternativa:

Copyright – PV&P – Slide n. 13
Diritti riservati – Non riproducibile

Formalità che restano a carico dell'aggiudicatario

a. non venga fatto un atto davanti a notaio con tutte le parti coinvolte nell'atto e/o nel procedimento giudiziale in forza del quale è stata trascritta la formalità che si vorrebbe cancellare, munite di certificato rilasciato dal Tribunale di estinzione del procedimento e assenza di terzi interventori;

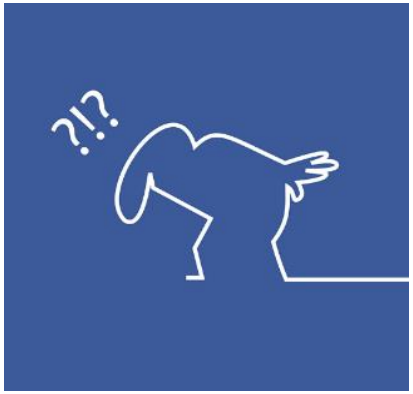
b. non venga promosso dall'aggiudicatario un giudizio volto all'ottenimento di una sentenza che ordini la cancellazione del gravame.

Il Sig. Ugo dovrà essere edotto che le spese saranno esclusivamente a suo carico.

Copyright – PV&P – Slide n. 14
Diritti riservati – Non riproducibile

Prezzo

- Prezzo base (indicato nella perizia pubblicata)
- Offerta minima



Al fine di agevolare il Sig. Ugo nella individuazione del prezzo e dell'offerta minima relativa a ciascuno lotto, è meglio evitare di inserire la semplice dizione «prezzo base decurtato di ¼», e indicare precisamente l'importo corrispondente alla somma così identificata.

Ciò specialmente nel caso di più lotti posti in vendita: per ogni lotto meglio indicare il prezzo e la corrispondente offerta minima che potrà essere presentata.

Copyright – PV&P – Slide n. 15
Diritti riservati – Non riproducibile

Regime fiscale

La vendita è soggetta a imposta di registro /IVA / Iva su opzione del soggetto esecutato / esente IVA (specificare mancata opzione del soggetto esecutato)

Copyright – PV&P – Slide n. 16
Diritti riservati – Non riproducibile

Soggetti legittimati

- Offerente diretto
- Avvocato munito di procura notarile (con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte) con indicazione del soggetto rappresentato
- Avvocato per persona da nominare munito di procura notarile (con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte)
- Presentatore (figura non più prevista nella nuova delega: in tal caso, stante la discussa problematica sul punto, sarebbe preferibile indicare come necessaria la procura notarile)

Copyright – PV&P – Slide n. 17
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

Tempo: individuare nella singola delega il termine ultimo indicato per la presentazione.

Modo: individuato dalla singola delega (telematica / cartacea)

Per quanto concerne la vendita telematica (adottata dal Tribunale di Firenze) occorre indicare nell'avviso che:

- il soggetto gestore delle vendite telematiche è Astalegale.net S.p.A. e che la stessa risulta già attualmente in Convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica;
- le offerte dovranno essere presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "invio offerte" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia;

Copyright – PV&P – Slide n. 18
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

- per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportare e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale;
- l'offerta per la vendita telematica è irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma III, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo online, seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015;
- l'offerta, una volta compilata, deve essere trasmessa all'indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Attenzione: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente;
- l'invio dell'offerta può essere effettuato o mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa o, se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di PEC ordinarie), sarà necessario firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.

Copyright – PV&P – Slide n. 19
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

Legittima reazione del sig. Ugo a seguito della lettura della modalità di presentazione dell'offerta.

Copyright – PV&P – Slide n. 20
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

Contenuto: si veda l'art. 571 III comma c.p.c. e art. 12 DM 26.02.2015 n. 23

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;

Copyright – PV&P – Slide n. 21
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

g) l'indicazione del referente della procedura;

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

j) l'importo versato a titolo di cauzione;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k);

Copyright – PV&P – Slide n. 22
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Copyright – PV&P – Slide n. 23
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

Documentazione da allegare all'offerta:

a. In caso di offerente persona fisica: copia documenti di identità (valido), codice fiscale dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore.

b. 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; copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità del codice fiscale (valido) dell'eventuale presentatore);

c. Ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione di importo pari al almeno il 10% del prezzo offerto che dovrà essere versato sul conto corrente intestato "Tribunale di Firenze …….RG…..IBAN……con causale la sola dizione "versamento cauzione" senza altre indicazioni; si consigli di effettuare il bonifico bancario almeno 5 gg prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

Copyright – PV&P – Slide n. 24
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

d. se il soggetto 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 copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge e/o dell'eventuale presentatore (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

e. se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

f. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

Copyright – PV&P – Slide n. 25
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

g. se l'offerente è un cittadino straniero l'offerta può essere presentata 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 i Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro famigliari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni; qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi op 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;

h. se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda dovrà essere precisata la misura delle quote e 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 previso nell'art. 12 c. IV del DM 32/2015 non è allo stato operativo).

Copyright – PV&P – Slide n. 26
Diritti riservati – Non riproducibile

Offerta di acquisto: tempi, modi e contenuti

i. L'eventuale dichiarazione di voler fare riscorso, 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;

j. 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;

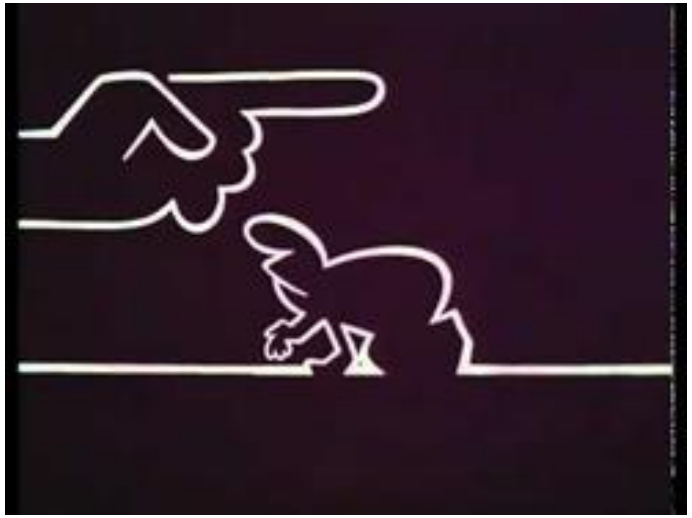
k. Ricevuta del versamento del bollo virtuale pari a 16,00 euro effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi on line al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; Si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

l. 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;

m. Ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta (eventuale termine minore per il saldo prezzo).

Copyright – PV&P – Slide n. 27
Diritti riservati – Non riproducibile

Elementi utili per indirizzare il sig. Ugo e facilitare l'invio dell'offerta



- Indicazione per l'ottenimento della firma digitale e PEC, necessarie alla presentazione dell'offerta (recarsi, ad esempio, alla Camera di commercio, un ufficio postale); tutte attività che possono essere espletate facilmente e che non richiedono necessariamente l'intervento di un intermediario (vd agenzie immobiliari), con i relativi e conseguenziali costi.
- Raccomandare al Sig. Ugo di eseguire il bonifico almeno 5 giorni prima della data prevista per l'asta e di indicare esattamente per quale lotto offre e la causale indicata del bando;

Copyright – PV&P – Slide n. 28
Diritti riservati – Non riproducibile

Elementi utili per indirizzare il sig. Ugo e facilitare l'invio dell'offerta

- Ricordarsi di inserire nell'offerta la dichiarazione di essere edotto circa il contenuto integrale della CTU e dei suoi allegati, nonché dell'ordinanza di vendita e dell'avviso.
- Precisare che l'importo della cauzione deve corrispondere almeno al 10% del prezzo offerto, e non del prezzo base o dell'offerta minima.
- Nella redazione dell'avviso, inserire la data ultima per la presentazione dell'offerta: es. "23 marzo 2021 compreso"

Copyright – PV&P – Slide n. 29
Diritti riservati – Non riproducibile

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.
- 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 offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonchè della documentazione sopra indicata;
- quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata (inferiore al decimo del prezzo offerto) con le modalità sopra precisate;
- quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima;

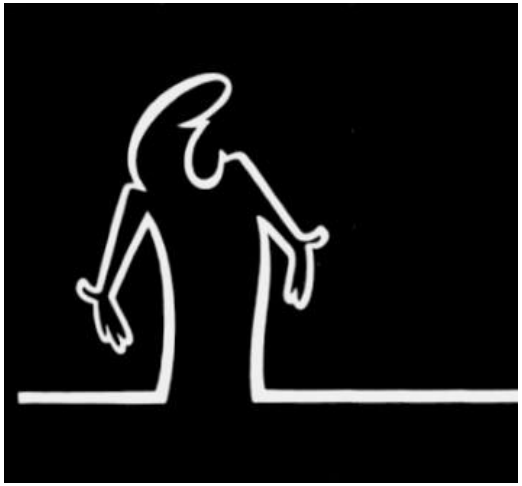
Copyright – PV&P – Slide n. 30
Diritti riservati – Non riproducibile

Esame delle offerte

- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente;
- quelle che prevedano il pagamento del saldo 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);
- 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.
- Si ricorda che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.
- Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

Copyright – PV&P – Slide n. 31
Diritti riservati – Non riproducibile

Esame delle offerte

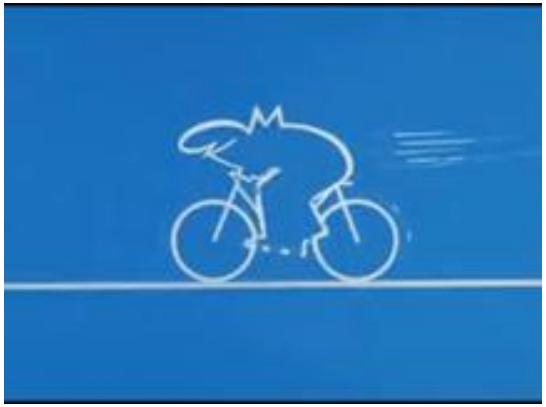


?

NB. Se gli esclusi dalla gara e/o coloro che non si sono aggiudicati l'immobile vi hanno contattato prima della celebrazione della vendita, è sempre meglio informali dei tempi tecnici necessari per la restituzione della cauzione versata e che gli verrà restituita per l'intero.

Copyright – PV&P – Slide n. 32
Diritti riservati – Non riproducibile

Svolgimento della gara



Terminato l'esame delle offerte nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente;

Copyright – PV&P – Slide n. 33
Diritti riservati – Non riproducibile

Svolgimento della gara

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento specificato nell'avviso,

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi i minuti indicati nell'avviso di vendita dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci.

Copyright – PV&P – Slide n. 34
Diritti riservati – Non riproducibile

Svolgimento della gara

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

Copyright – PV&P – Slide n. 35
Diritti riservati – Non riproducibile

Svolgimento della gara

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Copyright – PV&P – Slide n. 36
Diritti riservati – Non riproducibile

Svolgimento della gara

N.B. Può accadere che il sig. Ugo, preso da dubbi circa la validità dell'offerta presentata, ne presenti un'altra, a suo avviso più completa.

Cosa fare?

Non essendoci precedenti sul punto, a mio avviso, in caso di presenza di altri offerenti, occorre tener conto della prima temporalmente inviata.

Nel caso in cui il sig. Ugo sia il solo offerente, nell'ottica di perseguire l'interesse della procedura e di aggiudicare il bene, esaminare nel merito entrambe le offerte e, se almeno una tra quelle presentate è valida, accettarla.

Copyright – PV&P – Slide n. 37
Diritti riservati – Non riproducibile

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.

Copyright – PV&P – Slide n. 38
Diritti riservati – Non riproducibile

Modalità di versamento del saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata)

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, (si veda relazione successiva)

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

Copyright – PV&P – Slide n. 39
Diritti riservati – Non riproducibile

Pubblicità ed informazioni

L'avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;

b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) 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;

Copyright – PV&P – Slide n. 40
Diritti riservati – Non riproducibile

Pubblicità ed informazioni

In caso di vendita telematica, occorre specificare che il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giuduce della Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato il …. dalle ore …… alle ore …… al recapito telefonico

Copyright – PV&P – Slide n. 41
Diritti riservati – Non riproducibile

Notifica e comunicazioni

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 PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, invitandoli ad intervenire all'asta ed a comunicare, altresì, ai medesimi, il termine di 10 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 può essere delegato – su autorizzazione del GE – ad Astalegale;

e. Darne pubblicità con le modalità di cui al precedente punto 18.

Copyright – PV&P – Slide n. 42
Diritti riservati – Non riproducibile

Grazie, anche da parte del sig. Ugo.

Avv. Laura Borino

Copyright – PV&P – Slide n. 43
Diritti riservati – Non riproducibile