TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA’ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

-accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

-lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normativa.it;

-lettura del Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche .

-presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L’offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all’interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate con modalità telematiche.

Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., che il presentatore dell’offerta telematica possa essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente munito di procura speciale o per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro il giorno antecedente alle vendita (l’offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l’invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l’esame delle offerte), inviandole all’indirizzo 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 da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*

CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

L’offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l’imposta di bollo dovrà contenere:

* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza, domicilio, (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente). NOTA: Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente). L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Lodi ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
* l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
* l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
* il numero o altro dato identificativo del lotto;
* la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
* l'indicazione del referente della procedura;
* la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
* il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’ avviso di vendita;
* l’entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato sul conto del gestore della vendita indicato nell’avviso, per il suo versamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell’accredito in tempo utile all’inizio delle operazioni di vaglio dell’ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale “Tribunale di Lodi, versamento cauzione”;
* il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
* le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (nel caso di omessa indicazione di detto termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, o laddove nell’offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall’aggiudicazione);
* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all’art. 12, comma 4, del D.M.

n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

* l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
* ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta.

L’ offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero 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.

Nell’ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo attualmente pari ad euro 16,00, potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all’offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine, se è inferiore al prezzo base o se l’offerente non presta la cauzione, il tutto come stabilito nell’avviso di vendita.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l’utente potrà rivolgersi al Gestore della vendita indicato nell’avviso di vendita ai contatti di seguito riportati:

ASTALEGALE:

indirizzo mail garaimmobiliare@astalegale.net

call-center 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

ZUCCHETTI:

Indirizzo mail aste@fallco.it – marketing@fallco.it

call center 0444-346211 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L’unico ausiliario della**

**procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.**

**Presso il Tribunale di Lodi, a far data dal 1 settembre 2020, sarà istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell’offerta telematica.**

**La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.**

ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All’offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell’importo della cauzione che dovrà riportare quale causale “Tribunale di Lodi, versamento cauzione”;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta; l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;

g) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;

NOTA: al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno con largo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile.

IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

Salvo quanto previsto nell’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Il soggetto indicato nell’offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a collegarsi al portale, nella data prevista per l’asta.

Nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l’Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale (www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA’ SINCRONA TELEMATICA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita ESCLUSIVAMENTE con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita [www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it](http://www.spazioaste.it/www.fallcoaste.it) mediante l’utilizzo delle credenziali di accesso fornite dal gestore della vendita. Le credenziali personali di accesso all’area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il Professionista Delegato, presso la sala aste del Tribunale di Lodi, nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte telematiche pervenute e ne verificherà l’efficacia e la validità delle ai sensi e per gli effetti del II° comma dell’art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l’offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Qualora per l’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona telematica sulla base dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci gli offerenti che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell’efficacia delle offerte d’acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara a mezzo chat/e-mail.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell’avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all’ultima offerta valida. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all’offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all’offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all’offerente che per primo abbia inviato l’offerta, precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul codice IBAN del conto indicato nell’offerta telematica.

MODALITA’ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L’aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo di aggiudicazione e l’importo delle spese necessarie per il trasferimento, dedotto l’importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, questa sarà revocata e verrà disposto l’incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell’art. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L’aggiudicatario o l’assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato all’assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell’ipotesi di cui all’art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

L’aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c.

Si evidenzia che l’art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L’aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l’acquisto della cd. “prima casa” e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell’art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d’identità in corso di validità.

Ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell’art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986.

RICHIESTA DI VISITA

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell’ultimo comma dell’art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nell’avviso di vendita.