



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione III Civile

**CIRCOLARE OPERATIVA SULL'OBBLIGO DI PUBBLICAZIONE DEGLI AVVISI SUL
PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E SULLA VENDITA CON MODALITA'
TELEMATICA**

Si informano i sigg. Professionisti Delegati che, a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 10 gennaio 2018 del decreto che attesta la corretta funzionalità del **portale delle vendite pubbliche** e della successiva pubblicazione – in data 20 gennaio 2018 – **delle specifiche tecniche** per lo svolgimento della vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche, si rende necessario – per gli avvisi di vendita che verranno pubblicati successivamente alla pubblicazione della presente circolare, anche in deroga alle disposizioni contenute nelle ordinanze già emesse dai Giudici dell'Esecuzione in tema di pubblicità, di presentazione delle offerte e sulle modalità di vendita – procedere secondo le disposizioni che seguono:

In via preliminare ciascun delegato:

- a) dovrà comunicare alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Taranto tutte le procedure per le quali li è stata conferita delega (limitatamente alle deleghe ancora in corso e per le quali l'ordinanza non prevede la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche né la vendita con modalità telematica), per consentire alla cancelleria di censire la società Aste giudiziarie Inlinea S.p.A. quale referente (o delegato) alla pubblicità;
- b) dovrà aprire un conto corrente presso di tipo dispositivo presso un istituto di credito a scelta del delegato, intestato allo stesso in veste di “professionista delegato della procedura esecutiva n..... presso il Tribunale di Taranto” con servizio di home banking, per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (cauzione, bollo per la presentazione dell'offerta di acquisto, saldo prezzo di aggiudicazione), procedendo a dare comunicazione dell'apertura del suddetto conto al Giudice dell'Esecuzione e a depositare l'estratto conto trimestrale in PCT.
- c) dovrà comunicare a mezzo pec ai creditori, l'obbligo di versare sul conto corrente di cui sopra un fondo spese pari a € **260,00 (da versare indipendentemente dal numero di lotti da porre in vendita) + € 100,00 da corrispondere per ogni singolo lotto** per consentire il pagamento delle spese relative alla pubblicazione dell'avviso di vendita (pagamento che sarà effettuato a cura del delegato salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito), specificando che tali importi dovranno essere versati entro **30 giorni dal ricevimento della comunicazione** e che in mancanza, non potendo darsi corso alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., il fascicolo sarà rimesso al Giudice dell'Esecuzione, che senza ulteriori avvisi dichiarerà l'estinzione della procedura esecutiva.

Nello stesso modo il delegato procederà per ogni successivo avviso di vendita.

All'esito di tali attività, il professionista delegato procederà a predisporre l'avviso di vendita secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Taranto.

Al momento della pubblicazione del primo avviso dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata da foto e planimetrie, affinché la società provveda ad inserire il bene nella “vetrina Immobiliare Permanente”, tramite il servizio “Rete Aste”;

La pubblicazione degli avvisi di vendita, ex art. 490 c.p.c., dovrà avvenire secondo le modalità che seguono:

1) Pubblicazione dell’avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Considerato che per tale specifico adempimento è delegata la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come gestore delle vendite telematiche, il delegato dovrà effettuare, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale del Ministero (€ 100,00 per ogni singolo lotto) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (pari € 205,00 + IVA).

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Monte dei Paschi di Siena, con codice IBAN: IT80M0103013912000000685094.

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

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

2) Pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, della presente circolare, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

3) Pubblicazione tramite il sistema “rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it – Idealista.it – Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l’inclusione del *link* ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reaste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti, a cura del delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, **entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data fissata per la vendita**, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul portale delle vendite pubbliche.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. curerà che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati nel termine di **45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita**, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l’intero periodo.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet, potrà essere effettuata dal delegato tramite i seguenti canali: posta elettronica all’indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero tramite invio della documentazione dal link presente sull’home page del sito www.astegiudiziarie.it o mediante consegna al referente della società presso

l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite, sito presso il quarto piano del Tribunale di Taranto in via Marche, stanza n. 1;

Il professionista è responsabile dei seguenti compiti:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari unitamente alla documentazione da pubblicare su internet, **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**, come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità), con la precisazione che le fatture saranno inviate al professionista delegato, il quale provvederà a rimmetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet;
- comunicare – entro il giorno successivo a ciascuna vendita – alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'esito del medesimo, rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

L'asta dovrà avvenire secondo il sistema di vendita telematica asincrona e sulla base di quanto sotto specificato:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società o di altro ente, tramite il portale www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticerà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione sul portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di

sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'ora e il numero di CRO (ovvero del TNR) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo di posta elettronica indicata al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione e della marca da

bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari a € 16,00) **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

Si fa presente che avvenendo il versamento della marca da bollo unitamente a quello dell'offerta, il professionista delegato dovrà provvedere ad acquistare le marche, nonché a stampare in cartaceo tutte le domande sulle quali andrà ad applicare il bollo annullandolo.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro i 2 giorni successivi.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ai rilanci minimi così determinati: € 250,00 per immobili con un prezzo base fino ad € 15.000,00; € 1.000,00 per immobile con prezzo base da € 15.000,01 ad € 50.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 50.000,01 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 ad € 200.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 200.000,00.

La gara avrà la durata di 6 giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con

giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 16,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Si dispone la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale di Taranto e sul sito di aste giudiziarie.

F.TO

IL PRESIDENTE DELLA TERZA SEZIONE

I GIUDICI DELL'ESECUZIONE