



**TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**VERBALE D'UDIENZA**

Nella procedura esecutiva iscritta al n. 9/2024

promossa da I [REDACTED] con  
l'Avv. Umberto Giannola

nei confronti di [REDACTED] non costituito

Oggi 08 Novembre 2024 ore 10,32 davanti al giudice Dott.ssa Letizia Bocchini sono  
comparsi:

E' presente per il creditore procedente L' Avv. Umberto Giannola il quale insiste per la vendita.

E' presente altresì il Custode Giudiziario Avv. Chantal Bordonali.

\*\*\*

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Autorizza a vendere i lotti al prezzo di stima indicati in perizia.

**NOMINA**

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva Edicom Finance S.r.l.  
che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

viste le istanze dei creditori muniti di titolo, dato atto che la perizia è stata depositata nei  
termini, dispone la vendita con modalità asincrona degli immobili pignorati nella consistenza  
indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e  
trascritta); letto l'art. 591 bis CPC; sentiti i creditori e non ravvisata l'esigenza di procedere  
direttamente alle operazioni di vendita;

**DELEGA**

**L'AVV CHANTAL BORDONALI** al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis  
CPC, disponendo che entro un anno dall'emissione della presente ordinanza, effettui almeno 3 (tre)  
esperimenti di vendita.

Si invita il delegato ad informare, entro 15 giorni dall'emissione della presente ordinanza di  
vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei  
successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione  
di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo

iniziale della attività svolte da depositarsi nel fascicolo telematico entro trenta giorni dall'emissione della presente ordinanza di vendita; ogni sei mesi, il delegato depositerà un rapporto riepilogativo dell'attività espletata da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato.

Si onera il delegato all'apertura di un conto corrente per la singola procedura presso un istituto di credito a scelta del delegato, con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione), a meno che detto non risulti essere già stato aperto.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi dall'odierna udienza (nell'arco del quale dovranno essere espletate almeno quattro successive tornate di vendite) disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga per giustificati motivi, che andranno segnalati dal delegato al giudice con motivazione non di mero stile, da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.

In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 90 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione

### **DETERMINA**

come segue le modalità di espletamento delle attività delegate:

#### **1) VERIFICHE PRELIMINARI**

Il professionista delegato controlla la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC, ad informarne questo giudice dell'esecuzione.

Il professionista segnalerà al giudice dell'esecuzione anche l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti proposta dallo stimatore, in particolare qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti ovvero qualora il diverso accorpamento sia valutato più utile al fine di favorire la vendita.

Il professionista delegato segnala al giudice il probabile configurarsi delle condizioni richieste dall'art. 164 bis delle disp. att. CPC.

## 2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il professionista delegato ai sensi del numero 1) del terzo comma dell'articolo 591 bis CPC, provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, e quindi avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del CPC.

Nel caso in cui il professionista delegato si avveda di situazioni (anche sopravvenute) che potrebbero determinare una sostanziale variazione rispetto al valore determinato dall'esperto, dovrà segnalarle al G.E. per un eventuale supplemento di perizia.

Del pari il professionista delegato segnala al G.E. l'eventuale presenza delle condizioni ai sensi del secondo comma dell'art. 503 CPC che possano far ritenere probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell' articolo 568 CPC.

Il professionista delegato determina altresì il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC: tale rilancio non dovrà essere inferiore a quanto di seguito indicato

## 3) AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato redige l'“Avviso di Vendita” omettendo il nome del debitore e del proprietario esecutato e fornendo le indicazioni previste dall'art. 570 CPC e dall'art. 173- quater delle disposizioni di attuazione del CPC, indicando il valore dell'immobile come sopra determinato, i rilanci minimi, i siti internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima, il nome ed il recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse e specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Nell'avviso dovrà, altresì, essere specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso i luoghi indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato fissa, nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni da oggi, la data e l'ora della prima vendita senza incanto, in cui saranno esaminate le offerte di acquisto presentate, in via telematica, entro le ore 13.00 del giorno precedente.

- PUBBLICITA'

Il professionista delegato comunicherà, anche a mezzo PEC, l'avviso di vendita almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte alle parti costituite, al debitore, nonché ai creditori iscritti anche se non intervenuti.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita prevista ex art. 490 c.p.c., la stessa sarà effettuata dal professionista delegato nelle seguenti modalità:

A. Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite

pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

B. Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita

e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del

termine per la presentazione delle offerte: sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

C. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

D. Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo

le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantini.

E. Nei casi in cui il professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche

tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), il custode, avvalendosi

eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di

ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il

nome del debitore.

Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari,

avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare

dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c.;

per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la

richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati, almeno sessanta

giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite le apposite funzionalità di

“invio telematico” disponibili nelle aree riservate dei siti oppure tramite email, segnalando

che il servizio “Rete Aste Real Estate” di pubblicità sui portali immobiliari privati e quello

mediante appositi volantini dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata

dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque

eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel

provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- precisare per ogni singola richiesta di servizi i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura (creditore anticipatorio delle spese);
- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento

di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche

il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per

i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi.

#### 4) OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, in via telematica, per l'acquisto dell'immobile pignorato.

L'offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile,

speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

L'offerta non è efficace se non perviene entro le ore 13 del giorno precedente a quello dell'asta o se

l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite.

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell'avviso.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. che di

seguito si riportano e depositata tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato

sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera h);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si

deve 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 codice

identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero,

in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di

cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione

degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di

cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonchè i riferimenti dei gestori del servizio di posta

elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto

richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del

Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in

conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più

persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella

di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto

pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.



5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il

comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del

presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica,

anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di

cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i

documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata

del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12,

comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un

allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del

presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la

trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non

sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per

immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma

dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei

Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori

di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme

a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi

telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è

automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario

fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di

restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche

dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12,

comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive

vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente

dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente)  
o dal suo

procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

- ELEZIONE DI DOMICILIO

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In  
mancanza

le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

- CAUZIONE

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non  
presta

cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, tramite bonifico bancario  
da eseguirsi

in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, entro il giorno precedente rispetto a  
quello fissato

per l'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.

- BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in  
modalità

telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato  
tramite carta

di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici  
<http://pst.giustizia.it>

all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel  
"vademecum

operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato  
xml scaricata

dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il  
pacchetto

dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

5) AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC  
avranno luogo

presso lo studio del professionista ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo  
svolgimento

della vendita in modalità telematica.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni

di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati

dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi

esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e

degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate dal delegato alla vendita alla data, all'ora e nel

luogo fissati per l'esame delle offerte, il quale provvede alla deliberazione sull'offerta telematica a

norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area

riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali

personali a loro trasmesse almeno 30 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di

doglianza da parte di alcuno.

Se l'offerta è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la

stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non

superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi

sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state

presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 CPC.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato

nell'unica offerta è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e

si procede alla assegnazione.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo

la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex

art. 573 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con

prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con

prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a

€ 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00

per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo

base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a €

260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

La gara avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del

giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. I

rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita

telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita così come i rilanci

effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e

resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel

rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano

effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata

automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di

prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica

comunicerà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco,

sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi

dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati

identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o

postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno

successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo,

redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà per via telematica alla cancelleria

(completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione

allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle

quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la

dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione del

verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi

immessi nel corso delle operazioni.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura,

facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni

effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica

certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita

telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e

partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica 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 certificata e/o SMS non invalida lo

svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la

previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Ove

non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per

la individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto,

dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni

altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il

bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito

della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al

prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di

vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi

dell'art. 588 CPC.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;

- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;

- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma

dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati

tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

## 6) SALDO DEL PREZZO

Il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su apposito conto

corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad



operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata.

Il professionista delegato avvisa che il saldo del prezzo e del fondo spese può essere effettuato anche

mediante bonifico bancario sulle coordinate dal medesimo comunicate.

Il professionista delegato avvisa che l'aggiudicatario dovrà depositare al più tardi entro il termine per il saldo prezzo, la dichiarazione scritta contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 (antiriciclaggio)

Il professionista delegato avvisa che va depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo, una

somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del

20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità previste per il versamento

del saldo-prezzo o in ragione del minor o maggior importo che lo stesso professionista delegato andrà

a determinare e comunicare all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e

delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo entro 120

giorni dalla data di aggiudicazione e precisa che detto termine è perentorio (Cass. Sez. Un n.

262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo

(aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare

disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge

l'esperimento di vendita; dopo l'aggiudicazione il delegato inviterà, in udienza di vendita o mediante

PEC, l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni

dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere

versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al

pagamento prima che l'istituto fondiario – pur nel rispetto del termine di dieci giorni – abbia

provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire

le somme ricevute.

Il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul

corrispondente conto corrente bancario già acceso; qualora il procedimento si basi su credito

fondionario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art. 41 comma 4 D.Lgs. 1° settembre 1993 n.

385, dal pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine.

#### - PAGAMENTO RATEALE

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione non potrà aver luogo ratealmente, a meno che, ricorrendo

giustificati motivi il G.E. non lo abbia specificatamente disposto, determinandone le modalità.

#### - DECADENZA

Il professionista delegato avverte prontamente se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, ed

il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita

della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo tentativo di vendita.

#### 7) DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ADEMPIMENTI

Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto

di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza

del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del certificato di destinazione urbanistica

dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche

amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento,

nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle

iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione

ai sensi dell'art. 586 CPC; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti –

borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; si dà dato atto che il delegato, in virtù e

in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad

es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la

copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

#### 8) PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Una volta pronunciato il decreto di trasferimento il professionista delegato procede alla formazione

del progetto di distribuzione; a tal fine, comunica ai creditori intervenuti un termine non superiore a

30 (trenta) giorni, per fare pervenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari le

dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi,

nei 30 giorni successivi alla liquidazione delle note spese da parte del giudice, il professionista

delegato redige - nel rispetto delle norme in tema di cause di prelazione - il progetto, depositandolo

in cancelleria; il rispetto di questo ultimo termine sarà valutato dal giudice ai fine della decisione sul

conferimento di ulteriori incarichi e sul numero degli stessi;

Il professionista delegato comunicherà il progetto di distribuzione a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni;

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato valuterà se ritenere condivisibili le medesime modificando il progetto, oppure se ritenere di non accogliere le stesse.

Il professionista delegato poi procederà alla trasmissione del progetto di distribuzione al giudice dell'esecuzione. Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato.

b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni, il professionista delegato procederà alla trasmissione del progetto di distribuzione al giudice dell'esecuzione. Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato.

In entrambe le ipotesi a) e b) il professionista delegato successivamente, entro 30 giorni dal deposito nel fascicolo, fissa innanzi a sé l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione.

Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni.

Il giorno dell'audizione il professionista delegato, formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione.

Nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 cpc.

Ai sensi dell'art. 597 cpc la mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato, importa approvazione del progetto per gli effetti dell'art. 598 cpc

Il reiterato e grave ritardo (superiore ai 90 giorni) nel deposito del progetto di distribuzione verrà segnalato dal giudice delle esecuzioni al Presidente del Tribunale e verrà valutato quale giustificato motivo per la cancellazione dagli elenchi di cui all'art. 173 ter disp. att. CPC.

Il professionista delegato è autorizzato al pagamento del compenso in favore dello stimatore come

liquidato dal G.E. nei limiti dei fondi disponibili a titolo di ricavo della procedura; provvede a ritirare

le richieste di emissione dei mandati di pagamento depositate in cancelleria e provvede al pagamento

delle singole quote dopo che il giudice dell'esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto ed

ordinato i pagamenti (decorsi i termini di rito).

Effettuati i pagamenti il professionista delegato provvede, entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo

pagamento, a restituire alla cancelleria le quietanze dei pagamenti, le richieste di mandato di

pagamento in originale, nonché la copia dei libretti estinti ed ogni altro atto originale; nel caso in cui

rimangano somme non richieste dai creditori, o dal debitore, entro sei mesi dalla data di udienza di

approvazione del riparto, il professionista delegato provvederà comunque a restituire alla cancelleria

tutta la documentazione di cui sopra, ivi compresi i libretti intestati alla procedura non ancora estinti,

previa comunicazione all'istituto bancario di detta consegna.

Una volta scaduto il suddetto termine di sei mesi i pagamenti dovranno essere richiesti presso la

cancelleria del Tribunale.

#### **Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, DETERMINA**

- l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di Euro 1.500,00

(millecinquecento/00), oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del

creditore precedente o surrogante, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni da oggi, nonché, nello

stesso termine e con le medesime formalità, la somma di Euro 2.000,00 (duemila/00) a titolo di fondo

spese per pubblicità e per il gestore della vendita telematica, salvo ulteriori integrazioni a richiesta

del delegato; il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente

bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare

al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata,

- l'anticipo da corrisondersi allo stimatore in ragione di euro 800,00 (ottocento/00) oltre

accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore procedente o

surrogante, entro e non oltre 45 giorni da oggi;

prevedendosi fin d'ora che il professionista delegato e lo stimatore emettano, prima del materiale ed

effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di

quest'ultima;

#### **DISPONE**

- che il professionista delegato informi il Giudice dell'esecuzione del mancato versamento

dell'acconto e del fondo spese per pubblicità entro il termine fissato con la presente ordinanza e a

pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis CPC;

- che prima dello scadere del termine finale per l'espletamento delle attività delegate, il delegato

relazioni dettagliatamente al giudice sull'attività svolta, e qualora il bene non sia stato ancora venduto

illustri le presumibili ragioni, al fine di permettere al Giudice di valutare l'opportunità di convocare i

creditori ed assumere decisioni sulla prosecuzione della procedura tenuto conto delle ulteriori spese

necessarie per proseguire le vendite e del prezzo base di vendita all'esito delle successive riduzioni;

in ogni caso, il delegato segnala al giudice il probabile configurarsi delle condizioni richieste dall'art.

164 bis delle disp. att. CPC e, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di €10.000,00, ne dà

notizia a questo giudice al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis disp.

att. c.p.c.

- che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro della documentazione

ipocatastale e/o il certificato notarile, la perizia ed il relativo supporto informatico, i fascicoli di parte

e relativi interventi, depositati agli atti della procedura, nonché delle copie degli atti non ripetibili del

fascicolo di ufficio (verbale di pignoramento, ordinanza di delega, ecc.), anche a mezzo di persona

da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta; da tale momento, relativamente ai

doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituirà a tutti gli effetti il

cancelliere;

- che presso la Cancelleria delle Esecuzioni rimanga il fascicolo dell'esecuzione contenente gli

atti irripetibili con la perizia di stima in copia (vedi circolare n. 0129650.U del 05.12.2006 del

Ministero della Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I).

Rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza fissazione dell'udienza di vendita si è già

provveduto alla sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di

ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la conferma della nomina consentirà una

migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali

interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 CPC;

## CONFERMA LA NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, del predetto delegato  
alla vendita,

## CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente

manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

2. intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei

beni, laddove esistenti, oppure segnalare al G.E. casi in cui ritenga non opportuno intimare tale

disdetta;

3. accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, anche a mezzo di un proprio

collaboratore, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare

un contatto tra i medesimi;

4. fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e

alle caratteristiche e consistenza del bene;

5. la liberazione deve avvenire a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 cpc senza le formalità di cui all'art. 605 cpc

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita

e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode

le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico. Si dà atto che il

custode è già autorizzato, fin dal provvedimento di nomina, ad accedere all'immobile pignorato,

anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove



necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

### **DISPONE**

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni.

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se

esistente, acquisisce copia del contratto di locazione registrato o di eventuale diverso titolo prodotto.

In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio

della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas). Se

emerge l'esistenza di un contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di

scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica

mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione

immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento

del giudice con l'ordine di liberazione immediata.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare o

comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con

il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al

regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata

collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata

liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque

provvedimento di liberazione dell'immobile.

Quando necessario, e in ogni caso qualora l'immobile risulti occupato dal debitore, il custode redige

bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a eseguirlo ai sensi dell'art. 560 cpc

Il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili on line.

Lo stesso, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà consegnato libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile – vuoto da persone o cose.

Il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi.

In ogni caso, per ogni visita dovrà essere compilato il relativo modulo reperibile in cancelleria, nel quale dovranno essere indicate le generalità degli interessati (ivi compresa la professione svolta). I moduli di visita dovranno essere custoditi dal delegato ed esibiti solo al giudice.

Su richiesta, il custode deve essere in grado di esibire a tutti gli interessati una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e, in ogni caso, fa presente che le stesse sono disponibili sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il custode, se richiesto, illustra quali sono i presupposti per fruire di agevolazioni fiscali relativamente all'acquisto.

**IL GIUDICE**

**Dott.ssa**

**Letizia Bocchini**