



**Tribunale Ordinario di Perugia**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia**  
Proc. 93/2025 R.G.I.

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE**  
**COLLEGAMENTO DA REMOTO**

Il giorno **21/04/2026**, alle ore 13.02, nella III sezione civile del Tribunale di Perugia, all'udienza del Giudice, Giulia Busti,

sono presenti:

per il creditore procedente DOVALUE SPA (per BCC NPLS 2018-2 SRL), l'avv. Vania Gallinelli in sostituzione dell'avv. Patolini Luca;  
per il debitore esecutato, nessuno è comparso;  
per il creditore intervenuto Agenzia delle Entrate e Riscossione, nessuno è comparso.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.  
Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attiva la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'avv. Gallinelli chiede che il contratto di locazione venga dichiarato inopponibile alla procedura; chiede, altresì, l'emissione dell'ordinanza di vendita, con applicazione del privilegio di cui all'art. 41, T.U.B.

**Il Giudice**

Visti gli atti della procedura;

vista l'istanza di vendita;

vista l'istanza ex art. 41, T.U.B.;

vista la relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.;

vista la relazione integrativa depositata dall'esperto in data 14/05/2026, nella quale si dà atto della non congruità del canone di locazione, con conseguente non opponibilità alla procedura esecutiva del contratto stipulato il 28/06/2017 tra i debitori esecutati (locatari) e Pili Angelina (conduttrice), tanto anche a fronte di quanto recentemente affermato dalla Corte di Cassazione: "La locazione a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale

sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.; per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo, n. 12) del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c. (anche parziale ove ritenuto opportuno e senza dilazione delle operazioni di vendita per i lotti residui),  
l'avv. Tiberi Barbara;

### DISPONE

che il Delegato comunichi immediatamente al Giudice l'eventuale non accettazione dell'incarico, esplicitandone i motivi, ovvero l'eventuale sussistenza, con le parti in causa, di rapporti personali e/o professionali ovvero di uno dei motivi elencati all'art. 51 c.p.c.;

### NOMINA

gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale;

### DETERMINA

in euro 2.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro il termine di 45 giorni da oggi;

### AVVERTE

che in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine sopra indicato, il delegato entro 10 giorni dallo stesso chiedo mediante pec agli eventuali creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo di provvedere al versamento del fondo spese entro 30 giorni dalla richiesta;

che in caso di mancato versamento il delegato non potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, con espresso divieto di anticipare spese poste a carico dei creditori; che nel caso in cui il delegato non possa rispettare il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita individuato dal G.E. depositerà immediatamente e non oltre 10 giorni dal superamento di detto termine gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 631 *bis* c.p.c.;

### DISPONE

che il compenso al Delegato verrà liquidato conformemente alle previsioni del D.M. 227/15;

### STABILISCE

i seguenti termini per le operazioni delegate:

### LOTTO UNICO

|                                    |                   |               |                     |                      |                        |
|------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| <b>data ordinanza vendita</b>      | <b>11/06/2026</b> | <b>prezzo</b> | <b>138.000,00 €</b> | <b>gg pubblicità</b> | <b>termine offerte</b> |
| <b>prima pubblicazione</b>         | <b>09/09/2026</b> | <b>stima</b>  | <b>138.000,00 €</b> | <b>120</b>           | <b>07/01/2027</b>      |
| <b>seconda pubblicazione</b>       | <b>08/03/2027</b> | <b>-25%</b>   | <b>103.500,00 €</b> | <b>90</b>            | <b>06/06/2027</b>      |
| <b>terza pubblicazione</b>         | <b>05/08/2027</b> | <b>-25%</b>   | <b>77.625,00 €</b>  | <b>90</b>            | <b>03/11/2027</b>      |
| <b>quarta pubblicazione</b>        | <b>02/01/2028</b> | <b>-25%</b>   | <b>58.218,75 €</b>  | <b>90</b>            | <b>01/04/2028</b>      |
| <b>quinta pubblicazione</b>        | <b>31/05/2028</b> | <b>-50%</b>   | <b>29.109,38 €</b>  | <b>90</b>            | <b>29/08/2028</b>      |
| <b>termini operazioni delegate</b> | <b>10/06/2028</b> |               |                     |                      |                        |

PVP che nei siti internet ed eventuali altre forme); prezzo base d'asta; indicazione percentuale del ribasso effettuato; eventuali offerte presentate.

**A.2) Il professionista delegato, alla luce dei principi di diritto contenuti nella sentenza della Suprema Corte del 6 aprile 2023 n. 9479 resa a Sezioni Unite, lungo tutto il corso della procedura (dall'inizio della stessa sino all'aggiudicazione provvisoria) procederà a:**

**a)** verificare, in primo luogo, che il debitore sia una persona fisica;  
**b)** verificare, in secondo luogo, se tra i creditori muniti di titolo esecutivo (sia precedenti che intervenuti) vi siano creditori che sono presenti nell'esecuzione in ragione di D.I. - non opposti e non motivati in merito alla abusività delle clausole - che abbiano ad oggetto un credito derivante da un contratto concluso tra professionista e consumatore;  
**c)** verificare, al fine di consentire al G.e. l'istruttoria sommaria richiesta dalla pronuncia sopra citata, la completezza della documentazione presente nel fascicolo e, in caso di carenza, ad acquisire dal/i creditore/i interessato/i il contratto/negozio fonte del credito, nonché documentazione ritenuta utile, qualora sussistente, per escludere eventualmente, sotto il versante soggettivo, la qualifica di consumatore della parte esecutata-persona fisica (es. estratto camerale che documenta la qualifica, in capo al fideiussore, di amministratore della società o del socio con quota patrimoniale significativa) ovvero, sotto il versante oggettivo, la natura abusiva delle clausole;

In caso di verifica positiva di cui ai punti a) e b), procederà a:

- **(d.1)** ove l'unico o tutti i creditori costituiti vanitino titolo esecutivo costituito da D.I. non opposto e non motivato attinente a un rapporto professionista/consumatore, sospendere le attività di vendita per quel procedimento;

- **(d.2)** ove invece almeno uno fra tutti i creditori (precedente e/o intervenuti) abbia titolo esecutivo diverso da D.I. non opposto riguardante credito nei confronti di consumatore, dare corso alle attività delegate, senza sospensione;

- sia nell'ipotesi (d.1) sia nell'ipotesi (d.2), redigere in ogni caso una breve e sintetica relazione (anche con configurazione schematica per una immediata percezione del G.E. circa l'esito della verifica demandata) al G.E. per ogni fascicolo interessato, da depositare con nota recante la seguente intestazione *"verifica positiva SU 6.4.2023- nota da porre in visione al g.e."*, anche allegando l'eventuale integrazione documentale di cui al punto c).

- in caso di esito negativo delle verifiche di cui ai punti a) e b), redigere in ogni caso una breve e sintetica relazione (anche con configurazione schematica per una immediata percezione del G.E. circa l'esito della verifica demandata) da depositare con nota recante la seguente intestazione *"verifica negativa SU 6.4.2023"*;

## **B) PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato provvederà:

- a redigere e pubblicare il primo o il successivo avviso di vendita contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., entro il termine già indicato salvo diversi provvedimenti del G.E., così come le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, omesse le generalità del debitore e di eventuali terzi (anche dagli allegati, ivi comprese le fotografie):

- in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- precisato che, in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla l. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... data ... , pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

a) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

## ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

- personalmente;

dall'offerente;

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente

## SI PRECISA

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'invalidità, 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 accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offerta@giustiziacert.it](mailto:offerta@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei

istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto

di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza

prezzo base della precedente);

professionista delegato può segnalare al G.F. di valutare se ripetere l'asta allo stesso

ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il

incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso,

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che

quarto) al prezzo base, si opera come segue:

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un

o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari

### **In caso di offerta unica**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il professionista delegato, referente della procedura, verificherà la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati inviati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non

giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate

e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel

c.p.c.;

l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4,

analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine,

decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;

dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la

del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo

ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

predecessioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito

per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle

- essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuatario mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto che il trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuate e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuatante senza aggravio di spese per la procedura;
- 6) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.
- ### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE
- Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:
- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
  - 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALBGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;
  - 3) di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (compresi le fotografie):
    - a. numero di ruolo della procedura;
    - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
    - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

- dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; a comunicare altresì all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
  - a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere, previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, comma 4, c.p.c., senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
  - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finalizzata", annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
  - a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
  - nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
  - a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
  - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
  - nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, a fissare immediatamente e nel termine indicato nel prospetto sopra allegato, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi

## RENDE NOTO

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERÀ ALTRESI**  
al deposito dei rapporti repletivi periodici dopo ciascuno esperimento di vendita ai sensi  
dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c., nonché al deposito del rapporto repletivo finale  
ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012  
n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

- controllo tutte le spese di procedura sostenute considerando in prededuzione le spese ed il suo compenso per i quali redigerà apposita nota, le spese ed il compenso del Custode, del professionista delegato alla vendita e degli altri ausiliari del giudice verificando preliminarmente che i compensi di tali ausiliari siano stati liquidati interamente ed a saldo dal G.E., anche comunicando, se necessario, all'ausiliario l'avvenuta aggiudicazione;
- decorso il termine concesso ai creditori, predisponga, entro i successivi giorni 30, la "proposta" di progetto di distribuzione, sia su documento cartaceo sia avvalendosi del programma Tribunal Web, provvedendo ad eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il primo marzo 2006 i cui crediti non sono stati riconosciuti dall'esecutato (ex art. 510 cpc), e al deposito del progetto medesimo nel fascicolo telematico affinché il giudice lo esamini entro i successivi dieci giorni. Una volta che il G.E. abbia depositato nel fascicolo della procedura il progetto di distribuzione, confermandolo o apportandovi le eventuali variazioni, ai fini della consultazione da parte dei creditori e del debitore, il professionista delegato, ricevuta la comunicazione dello stesso, provveda a fissare dinanzi a sé, entro trenta giorni, l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione, assegnando alle parti un termine congruo per l'invio al Delegato, a mezzo pec, di eventuali note di contestazione al piano di riparto. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni;
- ottenuta l'approvazione del piano di riparto, ovvero raggiunto l'accordo sulle contestazioni, il Delegato depositerà telematicamente il piano di riparto approvato dai creditori e il verbale di approvazione unitamente alla stampa del piano redatto su Tribunal Web accompagnato da una nota attestante che il piano di riparto riprodotto nel documento cartaceo corrisponde a quello redatto con il programma Tribunal Web, con l'indicazione della ripartizione degli ulteriori interessi maturati dopo l'approvazione e chiederà altresì al G.E. l'autorizzazione ai pagamenti delle singole quote ex art. 598 c.p.c. I pagamenti dovranno avvenire con il sistema Tribunal Web e quindi con bonifico bancario, che varrà come quietanza di pagamento;
- in caso di mancata approvazione e mancato accordo sulle contestazioni, il Delegato rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione dell'udienza ex art. 512 c.p.c..

disp. art. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

## DISPONE

che, qualora il delegato non sia in possesso di un fondo spese sufficiente per l'effettuazione di nuovi tentativi di vendita, chieda la liquidazione di un fondo spese entro 20 giorni dall'esaurimento del precedente e comunque in tempo utile per adempiere all'incarico ricevuto. Si specifica che il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita non potrà considerarsi rinviato o sospeso per esaurimento del fondo spese;

che, in caso di impossibilità ad adempiere alle modalità previste dal presente provvedimento, il delegato provvederà immediatamente a darne notizia al G.E., indicandone sinteticamente i motivi.

## AVVERTE

che l'adempimento alle modalità ed ai termini del presente provvedimento saranno valutati ai fini della liquidazione del compenso e/o della revoca dell'incarico;

che il giudice dell'esecuzione vigilerà sul regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate e sull'operato del professionista delegato, al quale può in ogni momento richiedere informazioni sulle operazioni di vendita;

che il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, potrà provvedere alla sostituzione del Delegato qualora non fossero rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto della delega sia stato dipeso da causa a lui non imputabile.

## DISPONE

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti costituite non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.;

- che il delegato provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

## FISSA

Il termine del 10/03/2026 ai fini della notifica della presente ordinanza ai creditori ex art. 498, c.p.c. non intervenuti (ove presenti), a cura del creditore procedente.

Autorizza il Delegato a prelevare ove necessario il fascicolo d'ufficio per prendere ed estrarre copia dei documenti e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico per non più di una settimana.

Si comunichi.

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.