N. R.G.E. 183/2024

TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO CONTRO

VERBALE nel procedimento n. r.g.e. **183/2024**

Oggi **6/10/2026**, alle ore **11:30**, innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi,

sono comparsi:

l'avv. in sostituzione dell'avv. , per il creditore procedente,

l'avv. in sostituzione dell'avv. per il creditore intervenuto,

il curatore, ,

il ai fini della pratica forense;

per i terzi comproprietari dell'area cortiliva (mappale 108),

Sono, altresì, presenti il custode , nella persona dell'avv. I; l'esperto stimatore, ing. ; il professionista delegato B), che dichiara che sul conto corrente della procedura residua un salto attivo di poco superiore a ome da estratto conto esibito.

chiede che venga disposta la vendita, al valore indicato, in perizia, dall'esperto stimatore. Si oppone alla richiesta di liquidazione avanzata dall'esperto stimatore, chiedendo il suo differimento all'esito dell'aggiudicazione del compendio pignorato.

si associa alla richiesta del creditore procedente di messa in vendita del compendio pignorato.

rappresenta che nella giornata di ieri,), è pervenuta l'istanza presentata di cui si è preso visione, solamente, nel corso della mattinata odierna. Si riserva di comunicare, alla procedura, la risposta del G.D. alla predetta istanza. Allo stato, alla luce delle precedenti determinazioni assunte dal G.D., si associa alla richiesta delle altre parti di messa in vendita del compendio pignorato.

si riporta all'istanza, del pari, depositata nell'ambito della procedura esecutiva.

Il Giudice dell'esecuzione,

dato atto di quanto sopra,

letta la relazione di stima depositata;

osservato che, contrariamente a quanto indicato dall'esperto stimatore, i costi ipotizzati graveranno sul futuro aggiudicatario e non già sulla procedura;

invitato, per l'effetto, il professionista delegato B a rendere i dovuti chiarimenti nell'avviso di vendita in merito a quanto sopra rappresentato;

disposta l'integrazione del fondo spese previamente richiesto, conformemente alle direttive impartite nell'ordinanza allegata;

vista l'istanza depositata dai terzi comproprietari intervenuti;

ribadite le proprie determinazioni di cui al precedente verbale d'udienza;

ritenuto, conseguentemente, di poter dare corso alla vendita alla luce delle precisazioni e integrazioni rese nel nuovo elaborato depositato;

rammentato, ai fini dell'ulteriore richiesta avanzata da parte creditrice, che ai sensi dell'art. 83, co. 2, T.U. Spese di Giustizia – da coordinarsi con la previsione di cui all'art. 161, ult. comma, secondo periodo, disp. att. c.p.c., a mente della quale: "*Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima*" – "*la liquidazione è effettuata al termine di ciascuna fase o grado del processo e, comunque, all'atto della cessazione dell'incarico…*".

P.Q.M.

AUTORIZZA la vendita come da separata ordinanza, qui allegata, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

Allegato al verbale di udienza del 6/10/2026

TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n° 183/2024 E.I.

Procedura esecutiva contro

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti del processo esecutivo in epigrafe;

sentite le parti;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

esaminata la documentazione *ex* art. 567 c.p.c., nonché la relazione del Notaio, all'uopo, incaricato;

fatta propria la relazione dell'esperto stimatore quanto alla determinazione del valore del compendio pignorato e alla sua suddivisione, ai fini della vendita, **in un lotto unico**;

verificata la ritualità degli avvisi *ex* art. 498 c.p.c.;

esclusi i presupposti per procedere alla vendita diretta del compendio pignorato *ex* art. 569 *bis* c.p.c.;

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

considerato che ai sensi dell'art. 569, 4° co., cpc. come modificato dal comma quinto dell'art. 4, del d.l. 59/2016 conv. con mod. nella l. 119/2016 le vendite **devono svolgersi in modalità telematiche** "*salvo che ciò sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*"; nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate le circostanze derogatorie suddette;

dato atto della nomina a custode giudiziario dell'IVG-Modena, in sostituzione del debitore, al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c.;

ordinata la liberazione dell'immobile come da precedente ordine di liberazione, emesso in data 25/11/2025, da intendersi, qui, integralmente richiamato;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c. nonchè gli artt. 503, 569 e ss. c.p.c.;

PQM

Dispone che il compendio immobiliare, come descritto nella perizia di stima (all. A), da intendersi integralmente richiamata, sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo base non inferiore a:

LOTTO UNICO: €. 63.400,00 (euro sessantatremilaquattrocento/00)
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: pari al 75% del suddetto prezzo-base;

DISPONE

che la vendita *'senza incanto'* abbia luogo con modalità telematiche - in particolare, secondo le modalità proprie della **vendita TELEMATICA ASINCRONA** di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 - il tutto alle condizioni *infra* riportate;

NOMINA

- **Gestore della vendita telematica** la Società **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, www.spazioaste.it, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato (B)[1] - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore (la indicata dichiarazione sarà allegata al rapporto riepilogativo iniziale del professionista delegato);
- **Referente della procedura,** incaricato delle operazioni di vendita, il professionista delegato (B);

***

CONFERMA la nomina, quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dell'**Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale, viale Virgilio 42/F – 41100 Modena**, con conferimento di tutti i compiti previsti dalla legge, come riprodotti in apposito decalogo consultabile in cancelleria;

DELEGA

A) il notaio, **dott.ssa Caterina Siano**, già delegato per le attività preliminari;

B) il professionista, **dott. Stefano Buffagni,**

al compimento delle operazioni di vendita, ***ex* art. 591 *bis* c.p.c.** di seguito partitamente indicate;

---

[1] Ove il gestore nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Si compili l'apposito form presente sul portale *www.astetelematiche.it* alla pagina Home > Servizi > Dichiarazione art. 10 dm 32/15.

Ove il gestore nominato è Astalegale.net S.p.A. la trasmissione potrà avvenire tramite invio di mail ordinaria all'indirizzo *procedure.modena@astalegale.net* tramite Pec all'indirizzo *astalegale@pec.it* oppure tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale *www.spazioaste.it* alla pagina Home>Servizi>Per i professionisti> Dichiarazione Gestore art. 10 dm 32/15

Ove il gestore nominato è Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale la trasmissione potrà avvenire tramite Pec all'indirizzo *servizipubblicitari@ivgmodena.it*

DISPONE che il/i professionista/i delegato/i, per quanto di competenza, osservate scrupolosamente le circolari e istruzioni diramate, provveda/no **a depositare:**

- **entro 30 giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (termine prorogato di 10 giorni, ai fini della verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni, ove la scadenza di tal ultimo termine sia successiva) un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte, ai sensi dell'art. 16-*bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, 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, **secondo l'apposito *format* ministeriale,** nel quale indicare, altresì, **il codice IBAN del conto corrente** intestato alla procedura, frattanto aperto **su iniziativa della cancelleria presso BPER Banca S.p.A., sede centrale di Modena, via San Carlo n. 8** e versamenti ivi effettuati (a tal fine, **entro 7 giorni** dall'accettazione dell'incarico, il delegato B avrà cura di richiedere alla cancelleria l'apertura di detto c/c con indicazione degli estremi del codice IBAN, da comunicare prontamente al creditore procedente per il versamento delle anticipazioni di cui *infra*);
- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, **con cadenza semestrale**, un **rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto aggiornato della procedura)** delle attività svolte, **secondo l'apposito *format* ministeriale**, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (in particolare, dalle relazioni dovranno risultare: *data dell'ordinanza di delega e data di scadenza della delega; indicazione dei lotti posti in vendita; esperimenti di vendita compiuti, con indicazione del prezzo base e degli esiti per ciascun lotto; indicazione dei lotti aggiudicati ed indicazione dei lotti trasferiti, con data di pubblicazione dei decreti di trasferimento, ovvero decadenze degli aggiudicatari; indicazione delle somme ricavate dalla vendita e dell'attivo comunque disponibile per altri titoli, movimentazione del fondo spese; esecuzione riparti parziali e quant'altro ritenuto dal professionista di rilievo*);
- **entro dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione ed emissione dei mandati di pagamento un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte (con documentazione attestante l'integrale esecuzione del riparto ed estinzione del conto corrente della procedura).

I professionisti nominati dovranno compiere senza ritardo, comunque **entro il termine di ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni delegate, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere** le vendite - se non per ordine del giudice dell'esecuzione- ovvero di ritardarne la fissazione o la successiva fase distributiva, a pena di **REVOCA** dell'incarico ed eventuale **cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c.**

DETERMINA

in **€. _3.100,00_** (di cui €. 1.000,00 per acconto ai professionisti delegati, pari a €. 500,00 ciascuno; il residuo per anticipazioni relative agli adempimenti pubblicitari, di cui €. 100,00 per lotto per pubblicazione su PVP per ogni vendita, e per spese di gestione della vendita telematica) il fondo spese che il creditore procedente, ai sensi dell'art. 2 comma 6 DM 227/2015, è tenuto a versare **sul conto corrente della procedura ENTRO 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec dell'IBAN da parte del delegato (B)**, ricorrendo giustificati motivi per detta anticipazione anche in considerazione dei costi della pubblicità obbligatoria (**termine da osservarsi a pena di improcedibilità dell'esecuzione**);

laddove il delegato non riceva dal procedente le somme indicate, invierà a mezzo pec richiesta di versamento, entro 30 giorni, agli ulteriori creditori intervenuti muniti di titolo (ove presenti); **spirato il termine, senza versamento del suddetto fondo spese, relazionerà prontamente al GE per l'adozione dei provvedimenti conseguenziali in punto di improcedibilità/estinzione dell'esecuzione;**

entro sette giorni dall'ultima vendita celebrata e in vista dei nuovi adempimenti pubblicitari, **nel caso di incapienza del fondo**, il delegato **(B)** chiederà il versamento delle anticipazioni funzionali **a due ulteriori esperimenti di vendita (€. 2.100,00 se lotto unico + €. 200,00 per ogni ulteriore lotto[2]),** da corrispondersi **sul conto corrente della procedura,** a cura del creditore procedente (o del creditore intervenuto, munito di titolo, interessato, ove inerte il primo) entro 30 giorni dalla comunicazione a mezzo pec da parte del primo (termine a pena di improcedibilità/estinzione della procedura).

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITA' PRELIMINARI (delegato A)

Il professionista delegato provvede:

1. al controllo del **titolo esecutivo,** della completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. (ivi compresa, ai fini della **continuità delle trascrizioni, nel caso di successione *mortis causa,*** la verifica dell'avvenuta trascrizione di accettazioni, tacite o espresse, di eredità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), **della correttezza del pignoramento** (esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile e del diritto reale pignorato tra atto di pignoramento e pedissequa nota di trascrizione nonché corrispondenza dei beni/diritti pignorati a quanto risultante dalla certificazione *ex* art. 567 c.p.c., ferme restando le modifiche-variazioni catastali *medio tempore* intervenute, da precisare, tali da non ingenerare incertezza sul bene ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2665 c.c.) **anche in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato** (se coniugato, dovrà essere depositato dal creditore procedente estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprensivo delle eventuali annotazioni *ex* art. 162 c.c.) ed alla ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. (previa verifica e ricognizione delle formalità pregiudizievoli) e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., **rimettendo immediatamente** gli atti a questo giudice nell'ipotesi di ravvisate carenze o anomalie (cfr. in via esemplificativa scheda di *due diligence* pubblicata sul sito del Tribunale);
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ove prescritto, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e delle risultanze della perizia di stima;

---

[2] COSTO COMPLESSIVO ADEMPIMENTI PUBBLICITARI (escluso PVP) E DI GESTIONE DELLE VENDITE TELEMATICHE: **Euro 835,00 + iva (Euro 1.018,70 iva inclusa)**, indipendentemente dal numero dei lotti, per ciascun tentativo di vendita; sul punto, v. *Circolare del Tribunale di Modena prot. n. 850/int. dell'1.9.2025.*

AVVISO DI VENDITA, CURA DEGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI, CELEBRAZIONE VENDITA (delegato B)

Il professionista delegato provvede:

1. a indicare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione, in lotti del compendio pignorato, tenendo, a tale fine, conto della relazione dell'esperto e delle eventuali note delle parti, salva espressa determinazione da parte del GE nell'ordinanza di delega *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

2. agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c., **entro 7 giorni** dalla verifica del tempestivo versamento delle anticipazioni all'uopo disposte, procedendo alla redazione **dell'avviso di vendita,** (secondo il modello predisposto dal GE *ex* art. 173 *quater*, ultimo comma, disp. att. c.p.c., reperibile sul sito del Tribunale di Modena) da depositare, prontamente, nel fascicolo telematico della procedura e comunicare alla Cancelleria ai fini degli adempimenti prescritti dagli artt. 570 e 490 c.p.c. in punto di pubblicazione dell'avviso, così redatto, sul relativo portale del Ministero della giustizia ("Portale delle vendite pubbliche") e nel rispetto delle istruzioni qui di seguito impartite;

3. a curare tempestivamente, coordinandosi con il custode, **gli adempimenti pubblicitari** *ex* art. 490 c.p.c. indicati nella presente ordinanza; in dettaglio:

   - nei 3 giorni successivi alla redazione dell'avviso di vendita, invia alle società incaricate di svolgere i servizi di pubblicità, per l'attuazione di quest'ultima, la documentazione all'uopo necessaria, ovvero l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita (epurata di dati sensibili), la relazione di stima (epurata di dati sensibili) redatta dall'esperto e ogni altro documento ritenuto rilevante a fini pubblicitari;

   - lo stato occupazionale dell'immobile, sentito il custode, deve essere verificato prima della predisposizione di ogni avviso di vendita (e precisato nell'avviso), tenendo conto di eventuali liberazioni *in itinere*, coatte o spontanee, o azioni giudiziali di sfratto in corso;

   - entro 3 giorni dalla richiesta in tal senso inoltratagli dal custode giudiziario, consegna a quest'ultimo copia, attestata conforme all'originale, del provvedimento di liberazione anticipata *ex* art. 560 c.p.c., qualora emesso;

   - almeno **60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte dà pubblica notizia della vendita** inserendo l'avviso di vendita e l'ordinanza di delega sul portale delle vendite pubbliche, *ex* art. 490, co. 1°, c.p.c., previa corresponsione del relativo contributo, avendo in particolare cura, nell'inserimento dei dati, di implementare il campo "custode" (nel caso di difficoltà provveda a richiedere le istruzioni pratiche a IVG), nonché curando, nel medesimo termine, gli ulteriori adempimenti pubblicitari *ex* art. 490, co. 2 e 3 c.p.c., di seguito indicati;

4. a **fissare** (previa prenotazione della sala aste ubicata nel palazzo di giustizia tramite il sistema *https://prenotalex.ordineavvocatimodena.it* ed eventuale prenotazione dell'assistenza in presenza o da remoto mediante personale dedicato del gestore della vendita telematica tramite le modalità indicate dallo stesso) **un termine** non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni **per la presentazione delle offerte di acquisto** per ciascuno dei lotti per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta); **devono essere programmati tre**

esperimenti di vendita annuali (salvo giustificati motivi di una diversa scansione temporale da rappresentare al GE);

5. a fissare **al giorno successivo alla scadenza del termine** di cui al punto precedente (verificando di non incorrere in giorni feriali), **ad ora fissa, la convocazione** delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti **presso l'aula all'uopo dedicata dell'intestato Tribunale** per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e l'eventuale gara tra gli offerenti (cfr. *infra* sulla modalità della gara);

6. alla ricezione delle buste contenenti le offerte in modalità telematica, tramite il sistema telematico del gestore della vendita;

7. all'apertura, presso il luogo sopra indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti comparsi;

8. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

9. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;

10. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e di seguito esplicitate, provvedendo quindi alla aggiudicazione o alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

11. ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata;

12. **a redigere il verbale delle operazioni di vendita,** depositandone in pct, senza ritardo, copia informatica unitamente agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) e agli adempimenti pubblicitari, contestualmente aggiornando con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche; **in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere redatto dal professionista presso il proprio studio;**

13. è auspicabile, nel caso di esito infruttuoso della vendita, che nel verbale di asta deserta sia riportata, nella parte conclusiva, anche la data della successiva vendita senza incanto (già programmata *ex ante* entro un termine non superiore a novanta giorni *ex* art. 591 co. 2 c.p.c.), con indicazione del prezzo base (operata la riduzione di prezzo indicata nella presente ordinanza) e offerta minima ammissibile;

14. nell'ipotesi di vendita di più lotti, **a cessare le 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 di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), **sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese**, riferendone immediatamente al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per i compensi per spese legali del creditore procedente dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 (minimi per i creditori intervenuti) al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei

lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15. a provvedere alla **immediata restituzione delle cauzioni** agli offerenti non aggiudicatari, con ordine all'Istituto di Credito convenzionato (sin d'ora autorizzato) di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza[3], indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

16. a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

17. a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo (comunque già indicato nel verbale di vendita, detratta la cauzione) e delle spese per il trasferimento da versare sul conto della procedura nel termine **perentorio (non prorogabile)** indicato in ordinanza;

18. **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, co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma, previa stima prudenziale delle spese di procedura e crediti antergati, se del caso previo conferimento con il GE);

19. ad avvisare tempestivamente (entro 7 giorni) il giudice, nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (precisando nell'istanza, rubricata **'istanza di decadenza *ex* art. 587 c.p.c.'**, la data della vendita e di scadenza del termine per il saldo prezzo, i dati anagrafici completi dell'aggiudicatario, l'importo di aggiudicazione e della cauzione versata); in caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario cfr. *infra* sulle modalità di assegnazione provvisoria del saldo prezzo;

20. a eseguire **in autonomia – dovendo intendersi autorizzato –** le restituzioni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte (delegato A), le restituzioni agli aggiudicatari delle somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento (delegato A), dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (in voce separata, 'spese a carico dell'aggiudicatario');

21. a comunicare all'esperto stimatore e al custode l'avvenuta aggiudicazione o assegnazione, di ogni lotto, e il relativo prezzo **solo al momento del versamento del saldo prezzo** (rispettivamente per eventuale istanza di immissione anticipata nel possesso e conguaglio della liquidazione *ex* art. 161 disp. att. c.p.c.);

22. all'avvenuto saldo integrale del prezzo come sopra maggiorato, restituisce all'aggiudicatario la fideiussione cauzionale, ove prestata, comunque attestandogli il definitivo venir meno dei presupposti della sua escussione;

23. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, esaminando le prescritte relazioni inviate al GE sullo stato occupazionale dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; verifichi la permanenza del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati, la permanenza dei diritti reali minori (es. usufrutto) esistenti sul bene o vincoli, così da poter prendere i necessari provvedimenti/relazionare al GE o aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

---

[3] L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

24. a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

- II esperimento: *prezzo base d'asta ridotto del 25%;*
- III esperimento: *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*
- IV esperimento: *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*
- V esperimento: *prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%*

25. Laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima **e in ogni caso al di sotto di €. 15.000,00** (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza; all'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato entro 15 gg. rimette gli atti al GE per le opportune valutazioni, ivi inclusa la fissazione di udienza per la rivendita.

NB: ***l'inosservanza ai compiti di cui ai punti 24 e 25 comporta la revoca dell'incarico ex art. 591 bis, comma 11°, c.p.c.***

REDAZIONE MINUTA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI (DELEGATO A)

Il **professionista delegato (A)** provvede:

1. ad assolvere, **entro il termine previsto per il saldo prezzo, agli oneri di identificazione e verifica della clientela ai sensi e per gli effetti della disciplina antiriciclaggio di cui al D.LGS. n. 231/2007** ***(cfr. il modello pubblicato sul sito del Tribunale)***, **operando,** se del caso e prima della redazione della minuta del decreto di trasferimento, **la segnalazione di operazione sospetta** che, per ragioni di necessaria riservatezza ***non dovrà essere previamente autorizzata*** **dal Giudice dell'Esecuzione**;
2. entro 30 giorni (prorogabili a 60 nei casi di particolare complessità) dall'avvenuto integrale versamento del saldo prezzo e fondo spese, effettuati gli aggiornamenti necessari **e previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c.**, a trasmettere telematicamente al G.E la bozza del decreto di trasferimento **(secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale)**, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile, unitamente a contabile attestante il tempestivo versamento del saldo prezzo e fondo spese, alle ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate, allegando, se prescritto, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero aggiornato all'attualità (acquisito dallo stesso professionista); **la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile** come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi civili, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento (**esclusa la cancellazione di domande giudiziali o altre formalità costitutive di diritti reali o vincoli**);

3. ove ne ricorrano i presupposti, il delegato è tenuto ad effettuare la denuncia prevista dell'art. 59 DLGS 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla suddetta normativa (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

4. **previa interlocuzione con il custode giudiziario,** laddove **risulti già emesso l'ordine di liberazione,** il decreto di trasferimento andrà predisposto soltanto dopo la ricezione, da parte del custode stesso, della comunicazione via PEC attestante l'avvenuta liberazione; nel caso, invece, di immobile stabilmente occupato dalla parte esecutata e nucleo familiare (art. 560 co. 3 c.p.c.), per il quale non risulti già emesso ordine di liberazione anticipata, allegherà le modalità attuative dell'ingiunzione di rilascio a cura del custode, secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale, **salvo esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario**;

5. esegue 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 finanziata*") e voltura catastale del decreto di trasferimento; dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; **trasmette all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento;** compie, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

6. esegue inoltre, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento (60 giorni nei casi di particolare complessità), **la cancellazione delle formalità** indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con la precisazione che:

    a) i costi di cancellazione delle formalità sono **a carico della procedura**;

    b) i costi fiscali del trasferimento, ed ogni altra spesa a questo correlata (ad esempio, spese postali per le comunicazioni, acquisizione di CDU aggiornato) saranno a carico dell'aggiudicatario od assegnatario; così come a suo carico sarà il 50% del compenso dei delegati (fase 3), secondo legge.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove prescritto, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- la **dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007** (cfr. modello pubblicato sul sito del Tribunale) e quella eventualmente rettificata, ricevuta **entro il termine del saldo prezzo**;

FASE DISTRIBUTIVA (DELEGATO B)

Depositata la minuta del/i decreto/i di trasferimento, il professionista delegato (B), provvede, con la massima sollecitudine alla formazione del **progetto di distribuzione, anche parziale**, secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione, come di seguito illustrate, e nel rispetto dello schema pubblicato sul sito del Tribunale; segnatamente provvede:

1. a depositare istanza di liquidazione dei compensi (secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale) e contestualmente ad assegnare ai creditori **termine massimo di 20 giorni** per il deposito di nota spese e documentazione giustificativa (nel caso di riparto parziale va richiesto, a carico della procedura, un acconto in misura ricompresa tra €. 1.000,00 ed €. 2,000,00 considerato il realizzo, ferma la richiesta di liquidazione dei compensi relativi alla fase 3 per la quota del 50% a carico dell'aggiudicatario);
2. entro i successivi **30 giorni** dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare una **proposta di progetto di distribuzione - anche parziale** laddove vi siano ulteriori lotti in vendita (nel qual caso per importi non superiori al **novanta per cento** delle somme da ripartire) - contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano (v. *infra*), sottoponendolo all'attenzione del G.E. a mezzo deposito telematico nel fascicolo della procedura;
3. **una volta ottenuto il relativo nulla osta,** a fissare, innanzi a sé, nei successivi **trenta giorni,** l'audizione dei creditori e dei debitori per la sua discussione e approvazione (anche con contraddittorio scritto o mediante collegamento da remoto); **tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione, innanzi a sé, debbono intercorrere almeno dieci giorni** (cfr. art. 596, co. 2, ult. periodo, c.p.c.). L'atto di fissazione dell'udienza di approvazione del piano di riparto con l'allegato progetto dovrà essere comunicato dal delegato ai creditori e ai debitori costituiti, **con l'avvertimento che in mancanza di contestazioni - da formularsi per iscritto entro 5 giorni prima dell'udienza - e/o nel caso di mancata comparizione (art. 597 c.p.c.), il piano di riparto come depositato sarà approvato alla data indicata;**

Il delegato è tenuto a **procedere:**

a) alla verifica e computo in privilegio *ex* art. 2770 c.c. **delle sole spese *documentate*** dal creditore procedente **strettamente funzionali alla conservazione e/o all'espropriazione e liquidazione** dei beni nell'interesse comune dei creditori (non rientrano in tale ambito il compenso spettante per la redazione dell'atto di precetto e connesse spese di notifica), escludendo quelle non dovute o non documentate (salvo spese notorie, per notifiche o c.u.);

b) alla **liquidazione del compenso spettante al legale del creditore procedente** (con imputazione *ex* art. 2770 c.c.), tenuto conto del valore della controversia (determinato, nella specie, in base all'entità del credito indicato nell'iniziale domanda- cfr. precetto e titolo esecutivo sotteso- o intervento in surroga ovvero, in caso di valore del bene sproporzionalmente inferiore al valore del credito per cui si procede, avendo riguardo al primo anziché al secondo) ed in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014**, come aggiornati dal D.M. n. 147/2022, relativi **ai valori medi tabellari dello scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni** (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali);

c) alla **liquidazione del compenso spettante al legale del creditore intervenuto,** da riconoscersi per la sola fase introduttiva, in pari grado del credito oggetto di intervento, in ossequio ai parametri di cui al **DM 55 del 2014**, come aggiornati dal D.M. n. 147/2022, relativi **ai valori medi tabellari dello**

scaglione di riferimento, escluse maggiorazioni (se richieste e motivate dalla particolare complessità dell'attività espletata dal creditore istante, rimetterà gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali).

4. **nel caso di osservazioni**, il delegato rimetterà gli atti al G.E. a mezzo **istanza *ex* artt. 598 e 512 c.p.c.,** allegando, alla stessa, le osservazioni ricevute e **le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accoglierle**; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere i dovuti chiarimenti e per l'eventuale approvazione del progetto di distribuzione;
5. **nel caso in cui non pervengano osservazioni**, il delegato provvederà a darne atto al **GE attraverso apposita comunicazione attestante l'avvenuta approvazione del progetto di distribuzione;**
6. **avvenuta l'approvazione del progetto di distribuzione** (ovvero dal deposito dell'ordinanza emessa dal GE *ex* art. 512 co. 1° c.p.c., nel caso di contestazioni), il delegato provvederà all'esecuzione dei relativi pagamenti in conformità alle previsioni del piano di riparto, approvato e vistato dal G.E. (ovvero da questi emendato *ex* art. 512 co. 1° c.p.c.), senza procedere, a tale fine, al deposito di alcuna istanza di autorizzazione ai pagamenti, ritenendosi, gli stessi, già autorizzati secondo le modalità sopra descritte; nel caso di riparto parziale, riporterà l'esecuzione del riparto nella relazione periodica con allegata documentazione;
7. **nei successivi 20 giorni, decorrenti dall'ultimo pagamento effettuato** (salvo giustificati motivi in ragione delle difficoltà riscontrate in sede di esecuzione dei pagamenti) depositerà in cancelleria, unitamente alla relazione conclusiva, la documentazione attestante i pagamenti compiuti (con nota recante indicazione analitica dei soggetti beneficiari e modalità di pagamento) **e la chiusura del c/c della procedura** (ovvero in ipotesi di **riparto parziale**, estratto conto aggiornato recante il saldo attivo della procedura).

STABILISCE

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato **presso il proprio studio** (recapiti da indicarsi nell'avviso di vendita) **ad eccezione** dell'attività di apertura delle buste, deliberazione delle offerte, avvio della gara, da effettuarsi presso apposita **aula dell'intestato Tribunale (segnalata all'ingresso del Tribunale o dal personale della Cancelleria-Esecuzioni Immobiliari)**.

- A-

DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA: AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita senza incanto, redatto dal delegato secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale nei termini anzidetti, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) numero di ruolo della procedura;
b) nome del professionista delegato alla vendita;
c) numero lotto;
d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota indivisa di X/Y della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
e) tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
i) stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
j) ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
k) il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
l) modalità della vendita (**telematica asincrona**);
m) modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara;
n) nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico specificando che **le richieste di visita degli immobili** potranno essere effettuate **unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;**
o) siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;
p) avvertimento che nel termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al saldo prezzo, un fondo spese (che sarà prontamente comunicato) per il pagamento degli oneri fiscali connessi al decreto di trasferimento.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; 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;

- indicato che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (e decurtazione di prezzo operata);

- ribadito che il **termine per il saldo prezzo è termine perentorio, come tale non prorogabile** (né soggetto a sospensione feriale, come chiarito dalla più recente giurisprudenza di legittimità), e che non è mai causa di remissione in termini *ex* art. 153 c.p.c. l'eventuale ritardo nell'erogazione delle somme da parte della banca mutuante incaricata dall'aggiudicatario, salve comprovate e circostanziate difficoltà dell'istituto di credito a erogare la somma richiesta, non imputabili a colpa dell'aggiudicatario;

- **evidenziato che**:

a. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

b. se l'immobile è ancora occupato dal debitore e relativo nucleo familiare o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e spese della procedura; segnatamente, nel caso di immobile occupato dal debitore e relativo nucleo familiare l'ordine di liberazione, salvo quanto previsto dal nono comma dell'art. 560 c.p.c., sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato dal custode secondo le disposizioni fornite dal GE, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., nell'interesse, ma senza spese a carico, dell'aggiudicatario; in ogni caso le spese di sgombero dai beni mobili ivi abbandonati (spirato il termine di 30 giorni dalla diffida alla rimozione da parte del custode) e rifiuti sono a carico dell'aggiudicatario, salvo diverse istruzioni del GE (previa istanza del custode), in casi di necessità e urgenza a fini della vendita e/o nelle more delle operazioni di vendita a tutela della pubblica incolumità;

c. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

d. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

e. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal visionare lo stato dei luoghi, compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

- B -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

1 COME SI PRESENTA L'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

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;

l) la data, l'orario e il numero di CRO **(*rectius* ora identificativo della transazione)** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

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

o) 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 I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, 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 I 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'art. 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 I, 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Art. 15
Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la

procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

2- SOGGETTI LEGITTIMATI (OFFERENTI)

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. **SI STABILISCE**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE **DALL'OFFERENTE** (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA PERSONA GIURIDICA OFFERENTE o altro ente dotato di soggettività giuridica) O **DAL PROCURATORE LEGALE** (ANCHE) A NORMA **DELL'ART. 579 UL.CO.C.P.C.,** sino alle ore **23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "*Offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **(con la precisazione che non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione, apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero)** e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale). **Si fa presente che qualora l'offerta venga inviata per il tramite di una pec non intestata al titolare della firma digitale, il soggetto invitato a partecipare, destinatario delle credenziali di accesso, potrebbe non essere lo stesso che ha sottoscritto l'offerta. In alternativa** è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo **casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (cfr. *supra*).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. sopra riportato.

3- CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, **in bollo**[4]**,** dovrà contenere:

[4] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici,

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, 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**, salvo offerta da procuratore legale – *id est* avvocato - per persona da nominare). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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/delegato alle operazioni di vendita;

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

h) **il prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) **il termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri accessori, ~~che~~ non potrà comunque essere superiore a **novanta giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione nel periodo feriale). **Qualora l'offerente indichi una data diversa per il versamento del saldo prezzo, l'offerta sarà comunque ritenuta valida e il termine per il versamento del prezzo si intenderà pari a quello indicato dall'offerente se inferiore al termine di legge ovvero ridotto automaticamente a 90 giorni qualora superiore;**

j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al **10 per cento del prezzo offerto** (come da indicazione del provvedimento autorizzativo della vendita);

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

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

---

all'indirizzo https://pst.giustizia.it. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto dai coniugi;** nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta– l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della **visura camerale** aggiornata all'attualità (entro limite di 10 giorni anteriori) della società attestante i poteri del **legale rappresentante** della persona giuridica offerente, **da valere anche nell'ipotesi in cui il legale rappresentante agisca in nome e per conto di distinte persone giuridiche offerenti, non avvinte, tra loro, da poteri di direzione e coordinamento;**

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile.

4- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al **10 %** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante **bonifico bancario** sul c/c intestato alla procedura, indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita (al delegato è inibita ogni verifica di accredito sino al momento dell'apertura delle buste; a tal fine richiederà alla cancelleria, entro le ore 8.30 del giorno della vendita, estratto contabile aggiornato del c/c che gli sarà trasmesso solo al momento dell'apertura delle buste). Il bonifico, recante causale "**versamento cauzione RGE___**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme (giorno di esecuzione dell'operazione) abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica,** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.
Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola

"senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il **numero di IDENTIFICATIVO dell'operazione/transazione bancaria (TRN)**.

5- ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'offerente potrà contattare i recapiti telefonici e telematici all'uopo indicati dal delegato nell'avviso di vendita.

6- ESAME DELLE OFFERTE

1. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **IRREVOCABILE;** si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
2. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato **nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;** 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 esecutati**. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
3. 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.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

4. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
5. La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (*id est*, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga "***che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita***" (es. esclusione -in fase di vendita- di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali

acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di ¼, procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il *fumus* di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

SI RIBADISCE ULTERIORMENTE CHE:

1) Non rientrerà tra le attività del delegato la verifica dell'autenticità della sottoscrizione apposta sull'offerta, essendo tale accertamento demandato al Ministero.

2) Qualora l'offerta non sia corredata dalla dichiarazione sullo stato civile dell'offerente ovvero, in ipotesi di soggetto coniugato, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nonché dal codice fiscale e carta d'identità del coniuge, la stessa, ancorché valida e ammissibile ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere integrata, in ipotesi di intervenuta aggiudicazione, con il deposito di detta documentazione entro e non oltre il termine di ventiquattro ore decorrenti dalla cessazione della gara. A tal fine il delegato ha l'onere di inoltrare all'aggiudicatario tale richiesta utilizzando la piattaforma del gestore o tramite apposita PEC da documentarsi nel verbale di aggiudicazione.

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE)

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, l'offerta presentata per prima).

Nei casi dubbi il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE, formulando le proprie motivate deduzioni.

7- SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, facendo attenzione che il giorno della gara, il precedente per la presentazione delle offerte ed il successivo per la chiusura della gara non ricadano di sabato o in giorni festivi (in ogni caso, il termine finale della gara, qualora ricadente di sabato o in giorno festivo, sarà automaticamente prorogato alla stessa ora del giorno successivo non festivo); durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte

in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia.

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

- euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;
- euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;
- euro 3.000 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 euro;
- euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 euro;
- euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 euro.

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; **la deliberazione finale** sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine,** prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; **all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata entro e non oltre 7 giorni.**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè **avvocato**, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario **per persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni** dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti i poteri (e/o autorizzazioni) eventualmente necessari. 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. (art. 590 bis c.p.c.).

***

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 sopra richiamato. Eventuali ritardi nell'avvio della gara, fermo il rispetto del termine di 24 ore dall'inizio della gara, non sono motivo di nullità della stessa.

Al termine delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvederà alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del **verbale delle operazioni di vendita**, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

– C –

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO E ONERI CONNESSI

a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO: il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile né soggetto a sospensione feriale, indicato nell'offerta (se inferiore a 90 giorni) o, in caso di mancata indicazione del termine **ovvero di indicazione di un termine superiore, lo stesso, dovrà intendersi pari a 90 giorni dall'aggiudicazione (giorno della valuta)**, mediante versamento, a mezzo bonifico, sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Modena– RGE n.**" seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; insussistenti giustificati motivi per procedere alla rateizzazione del saldo prezzo;

b) CREDITORE FONDIARIO: qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo **sul c/c della procedura**; su istanza del creditore legittimato, **il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge** (*id est* **mutuo fondiario** ex art. 38 TB e ss. **assistito da ipoteca di primo grado** e, in caso di fallimento dell'esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo; cfr. CIRCOLARE dell'intestato Tribunale dell'aprile 2020), **entro tre giorni dal** tempestivo **versamento** da parte dell'aggiudicatario o assegnatario**, chiederà al GE l'autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario**, nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria *ex* art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo **detratto un accantonamento per spese di procedura**, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese *ex* art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati (in ogni caso **non inferiore al 20%** del prezzo totale);

c) ART. 585 ULT. COMMA: qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Modena– Procedura esecutiva n.**" seguito dal numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 mutuante 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* RR.II. *di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca

dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

d) SPESE DI TRASFERIMENTO: l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** e spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato (pari al 50% del totale- fase 3) incaricato della redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro 30 giorni** dall'aggiudicazione .

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nel verbale di aggiudicazione ovvero **l'omessa dichiarazione prescritta dall'art. 585, co. 4, c.p.c.** comporteranno **la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza *ex* art. 587, comma 2, c.p.c.;** il versamento del 'fondo spese' per gli oneri di trasferimento può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta e documentati giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale).

Il professionista delegato A è sin d'ora autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, **a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati** (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario).

e) SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).

f) ART. 48 D. LGS. 31 OTTOBRE 1990 N. 346 (T.U.S.): qualora si tratti di bene acquistato *mortis causa* dal debitore esecutato ovvero qualora si verifichi il decesso del debitore in pendenza di procedura, dopo il pignoramento, non è necessaria la prova della presentazione della dichiarazione di successione né l'accertamento d'ufficio di tale adempimento formale, al fine di procedere alla vendita del cespite e alla successiva voltura in favore dell'aggiudicatario, salvo l'obbligo per il professionista delegato A, in sede di emissione del nulla-osta o, al più tardi, all'atto della redazione del decreto di trasferimento, di dare comunicazione all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente, delle notizie relative a trasferimenti per causa di morte apprese in base agli atti del processo;

g) ADEMPIMENTI FISCALI RELATIVI ALLA FATTURAZIONE E AL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO: gli adempimenti fiscali sono a carico del professionista delegato alla vendita (delegato B) qualora il bene pignorato faccia parte del patrimonio di una società ovvero di altro soggetto passivo IVA debitore esecutato. In regime generale, nelle vendite esecutive aventi ad oggetto beni appartenenti a soggetti passivi IVA, gli obblighi di fatturazione e versamento del tributo si intendono "accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato". Pertanto, in conformità alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione n° 62/E del 16 maggio 2006) spetterà al professionista delegato emettere fattura – elettronica - "in nome e per conto della società debitrice / del soggetto passivo debitore". Il professionista delegato è altresì tenuto a verificare il regime fiscale applicabile alla specifica operazione, e in particolare, qualora l'operazione fosse imponibile IVA, ad accertare se ricorrano i

presupposti per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA secondo il regime ordinario (con applicazione della specifica aliquota prevista dalla normativa vigente) ovvero per l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge). Qualora, successivamente all'aggiudicazione, avvenga l'apertura della liquidazione giudiziale della società debitrice, ai sensi dell'art. 74-bis del d.p.r. 633/72, l'obbligo di emissione della fattura e gli adempimenti fiscali legati all'imposta sul valore aggiunto graveranno sul curatore. Il professionista delegato, previa comunicazione del curatore in merito all'esercizio dell'opzione Iva, provvederà al versamento dell'imposta dovuta sul prezzo di aggiudicazione direttamente in favore della procedura di liquidazione giudiziale.

h) OPZIONE IVA: prima di redigere l'avviso di vendita (adempimento da ripetersi preventivamente in occasione di ogni singolo esperimento di vendita), laddove l'esecutato sia soggetto IVA, e per la cessione possa esercitarsi l'opzione per la sottoposizione ad IVA prevista dall'art. 10 I co. nn. 8-*bis* e 8-*ter,* DPR n. 633/1972, il delegato B dovrà: a) inviare all'esecutato – secondo gli appositi modelli reperibili sul sito del Tribunale – apposita comunicazione, a mezzo raccomandata a\r o pec, con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione IVA; b) allegare, a detta comunicazione, il modello di dichiarazione per esercitare la suddetta opzione, da accludersi al futuro decreto di trasferimento; c) invitare l'esecutato a produrre, unitamente alla dichiarazione di opzione, copia di un documento di identità in corso di validità; d) indicare un termine per far pervenire la o le dichiarazione/i di opzione; e) avvisare che in mancanza le opzioni si riterranno non effettuate.

Il delegato B dovrà, altresì, avvisare che, in caso di esperimenti di vendita successivi al primo e di conseguente mancato riscontro alla nuova comunicazione, si riterrà tacitamente confermata e valida la dichiarazione (ovvero la presunzione di opzione non effettuata) già consolidatasi in occasione del tentativo di vendita precedente. Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita specificando se la medesima è soggetta a Iva (per approfondimenti si veda circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 37 del 29 dicembre 2006).

Ad integrazione di quanto sopra, si fa presente che laddove oggetto di esecuzione sia un bene strumentale per natura, il delegato B dovrà sempre trasmettere tempestivamente l'invito a esercitare l'opzione IVA ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-*ter* DPR 633/1972, anche nel caso in cui l'esecutato sia persona fisica.

Il professionista delegato è sin d'ora (senza necessità di ulteriori autorizzazioni nel corso dell'espletamento dell'incarico e con **obbligo di rendiconto semestrale e finale**) autorizzato a **prelevare, per quanto di competenza e con gestione separata** (fondo spese aggiudicatario, di competenza del delegato A; anticipazioni per vendita e restituzioni cauzioni, di competenza delegato B), dal conto corrente intestato alla procedura, a mezzo bonifico bancario o F23 o altra modalità di pagamento prescritta (esclusa la possibilità di prelievi in contanti o emissione di assegni):

- **le sole somme** espressamente assegnate **in acconto** e quelle (**per delegato B) strettamente necessarie a far fronte agli adempimenti pubblicitari e alle spese del gestore della vendita telematica** per ciascuna vendita;

- le somme necessarie alla registrazione/trascrizione del decreto di trasferimento ed adempimenti conseguenziali (**per delegato A),** con prelievo (e pagamento a mezzo F23, F24 o altre modalità

prescritte) dal fondo spese versato dall'aggiudicatario e sollecita restituzione dell'eccedenza a quest'ultimo, all'esito della liquidazione disposta dal GE (è sufficiente la relazione finale da parte del notaio in sede di riparto con rendicontazione delle somme relative al fondo spese versato dall'aggiudicatario utilizzato e restituito, al netto della liquidazione disposta dal GE).

La movimentazione contabile del conto corrente sarà documentata e rendicontata dal professionista delegato nella **relazione periodica di rito** (anche ai fini di una eventuale integrazione, tenuto conto del numero delle vendite *medio tempore* effettuate).

Ogni ulteriore operazione sul conto corrente della procedura non strettamente funzionale, per il delegato B, agli adempimenti pubblicitari e alle spese del gestore della vendita telematica nonché all'esecuzione dei pagamenti previsti nel progetto di distribuzione (finale o parziale) approvato ovvero alla restituzione di cauzioni agli offerenti non aggiudicatari o ancora, per il delegato A, funzionale alla registrazione/trascrizione del/i decreto/i di trasferimento/i ed oneri consequenziali, deve essere autorizzata dal GE previa istanza del delegato contenente la bozza del mandato di pagamento predisposto secondo lo schema reperibile sul sito del Tribunale (es. per assegnazione provvisoria *ex* art. 41 TUB).

L'istanza, contenente 'oggetto' il/i mandato/i di pagamento, deve essere avanzata in pct in un atto unico principale (non in allegato a note di deposito) affinché possa essere autorizzata in calce o a margine.

– D –

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato (B), mediante:

1) inserimento dell'avviso di vendita e ordinanza di delega (epurata dei dati sensibili) almeno **45 giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, **sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.**; il professionista delegato (B), unico soggetto legittimato, è onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale, completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e **fino al giorno della vendita senza incanto** sui **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art.173 ter disp att cpc):

www.astegiudiziarie.it (sito Ufficiale Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

www.ivgmodena.it/(sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

www.astalegale.net (sito ufficiale Astalegale.net s.p.a.), incluso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";

nonché, quale pubblicità commerciale ***ex* art. 490 co. 3 c.p.c.,** di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta

minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al *link* ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva" su:

www.immobiliare.it (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata), a cura dell'IVG di Modena;

www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it e www.bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sugli stessi;

le pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui social media Facebook ed Instagram, a cura di Astalegale.net s.p.a.

3) Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE dispari) o di Astalegale.net s.p.a. (in caso di procedura con numero di RGE pari) del Virtual Tour 360° per gli immobili con valore di stima pari o superiore ad euro 100.000,00, ad eccezione dei terreni, costruzioni non agibili e ruderi.

Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto con la Società incaricata dello svolgimento del servizio inviando una email all'indirizzo *virtualtour@astegiudiziarie.it* (nel caso che sia incaricata Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) o all'indirizzo *procedure.modena@astalegale.net* (nel caso in cui sia incaricata Astalegale.net s.p.a.), con in allegato il modulo di richiesta servizio compilato, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

All'avviso deve essere corredata la seguente documentazione (**epurata dei dati sensibili)**:

- ordinanza di vendita;
- perizia;
- fotografie;
- planimetrie;
- ogni altra notizia ritenuta rilevante a fini pubblicitari;

Le società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.,** via Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno (tel. 0586-20141; mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; sito web: www.astegiudiziarie.it) e **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena S.r.l. unipersonale**, viale Virgilio 42/F – 41126 Modena (tel. 059-847301; mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com; sito web: http://www.ivgmodena.it/) e la società **Astalegale.net s.p.a.**, Piazza Risorgimento 1, VI Strada – 20841 Carate Brianza (tel. 0362-90761; mail: procedure.modena@astalegale.net; sito web: www.astalegale.net) sono individuate come **"GESTORE"** delle forme di pubblicità su internet sopra indicati.

Gli adempimenti che precedono dovranno essere richiesti alle società sopra indicate dal **professionista delegato B**, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima della data**

della vendita (termine idoneo a consentire l'ordinato espletamento degli adempimenti pubblicitari, nel rispetto di quello- a pena di nullità- sopra indicato di 45 giorni).

Il professionista delegato B dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- 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 e ss. modifiche;

- verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

- indicare correttamente i dati di fatturazione e provvedere al pagamento degli adempimenti pubblicitari e costi di gestione della vendita telematica, entro il termine di avvio del servizio richiesto, secondo le istruzioni fornite dalla società incaricate;

- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità *ex* art. 490 c.2 c.p.c.;

- inserire sul PVP, 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.

***

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto** nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. 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 e 580 c.p.c.;

INFORMA gli interessati che:

i) per partecipare alle vendite giudiziarie, **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita e al gestore della vendita; quest'ultimo, potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk,* via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita;

ii) il Tribunale, previa fissazione di apposito appuntamento, mette a disposizione, gratuitamente, un servizio per l'assistenza alla redazione dell'offerta telematica. Le modalità di tale servizio sono indicate nella *home page* del Tribunale di Modena.
Per prenotare un appuntamento occorre compilare il form presente all'indirizzo https://www.astegiudiziarie.it/assistenza-deposito-offerta/modena.

FISSA

per la verifica delle attività delegate, l'udienza del 12/10/2027, alle ore 13:30, avvisando, sin d'ora, le parti e i delegati che tale udienza, laddove, nelle more, sia stato approvato il progetto di distribuzione, non sarà tenuta.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni ai professionisti delegati.

Modena, 6/10/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi

Allegati collazionati alla presente ordinanza:
A) modalità di prenotazione delle visite.

RGE N. 183/2024 - ALLEGATO A)

Disposizioni per lo svolgimento delle visite agli immobili

Le visite degli interessati agli immobili posti in vendita sono effettuate esclusivamente tramite il Custode IVG; eventuali visite agli immobili pignorati al di fuori della loro messa in vendita dovranno essere espressamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode concorderà con gli occupanti una disponibilità, nei 30 giorni anteriori alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, in modo che siano consentite le visite per quattro ore consecutive per tre giorni alla settimana nella fascia oraria 9-19; il Custode informerà in ogni caso l'occupante degli effettivi accessi per far visionare gli immobili almeno 5 giorni prima.

Le richieste di visita possono essere formulate dagli interessati esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non possono essere rese note a persone diverse dal Custode.

Il Custode è tenuto ad effettuare le visite degli interessati nei 30 giorni anteriori alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, potendo tuttavia a propria discrezione fissare date anteriori se richiesto; deve essere in ogni caso garantita la visita a chi abbia effettuato la prenotazione tramite il pvp entro il decimo giorno anteriore al termine per la presentazione delle offerte, mentre per prenotazioni successive il custode consentirà la visita se compatibile con le proprie esigenze organizzative.

Il Custode accompagnerà gli interessati all'acquisto a visionare i beni curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti fra i medesimi e dovrà prontamente segnalare al Giudice ogni circostanza o condotta sintomatica di interferenze nelle vendite.

Modena, 6/10/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giulia Lucchi