n. 78/2024 R.G.E.

TRIBUNALE di ASTI

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

La Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Brizi

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 06.10.2026;

considerata altresì la riunione alla presente procedura esecutiva di quella originariamente iscritta al RGE 124/2026;

verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge;

ritenuto opportuno disporre la vendita;

visti gli artt. 569 e 576 e ss.. c.p.c.,

O R D I N A

la vendita dei beni pignorati;

visto l'art. 591-*bis* c.p.c.

D E L E G A

le operazioni di vendita all'avv. **MAGLIANO LUCA**, con studio in **Alba, via Macrino n. 1**;

D I S P O N E

§ che il professionista delegato - accertata la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile - provveda alle attività di cui *infra* entro il termine di **mesi 24 a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, alla scadenza del quale restituirà gli atti alla cancelleria;**

§ che, in particolare, il delegato provveda:

1. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, cpc, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civile;

1.1. a fare istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;

2. agli adempimenti previsti dall'art. 570 […] come meglio precisati *infra*;
3. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
4. […];
5. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
6. […] sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma
7. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591, terzo comma**;**
8. alla fissazione del nuovo esperimento di vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591;
9. alla fissazione dell'ulteriore esperimento di vendita nel caso previsto dall'art. 587 cpc;
10. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
11. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586;
12. alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, nei modi e termini stabiliti dall'articolo 596;
13. ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti cui sono pervenute le somme accreditate;

§ Nell'avviso di cui all'art. 570 si dovrà specificare che:
- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato - in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00 - presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, previa, in questa ultima ipotesi, l'autorizzazione del G.E. da menzionare nell'avviso di vendita;
all'avviso si applica l'art. 173- quater disp. att. cod. proc. civ;.
- alla udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

- l’aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1° gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall’Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell’Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato;
- l’aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell’aggiudicazione.

§ La vendita del compendio pignorato avverrà senza incanto, con modalità telematica asincrona.

§ Il professionista delegato provvederà all’espletamento delle attività di seguito indicate:

(operazioni preliminari)

1 - determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, salva diversa indicazione del Giudice dell’Esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza);

2 - aprire un conto corrente presso l’istituto di credito **da individuarsi ad opera del professionista delegato, secondo il criterio delle migliori condizioni praticate,** intestato alla presente procedura esecutiva;

2 bis nel caso di esecutato “persona fisica-consumatore” :

a. in caso di unico creditore procedente che agisca sulla base di decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all’abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023), depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. (secondo il modello “consumatore.591 ter solo decreto ingiuntivo SSUU 9479-2023” presente sul sito del Tribunale); si asterrà dall’emettere l’avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a “congelare” le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle offerte) in attesa del provvedimento del GE;

b. nel caso di uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. (secondo il modello “consumatore. 591 ter SSUU 9479-2023 più creditori” presente sul sito del Tribunale) allegando allo stesso bozza dell’/ degli

avviso/i (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) presente sul sito e proseguirà nelle operazioni delegate

(predisposizione avviso di vendita e pubblicità)

3 - provvedere al primo esperimento di vendita **entro quattro mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza nonché alla fissazione di almeno tre udienze di vendita all'anno**

(si rammenta che i termini delle procedure esecutive sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud)

4 – effettuare la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., con le modalità che seguono:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (art. 490, primo comma).

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato; a tal fine, il creditore procedente effettuerà il pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€. 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione), attraverso l'apposita area *"pagamenti con strumenti telematici"* presente sul sito ministeriale Portale dei Servizi Telematici (pst giustizia), inviando poi al delegato la relativa ricevuta in formato xml;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it. e sul sito internet www.astalegale.net., almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto (art. 490, secondo comma). La stessa pubblicità sarà resa visibile, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, in qualità di soggetto legittimato, anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it.

Gli adempimenti pubblicitari suddetti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141) e alla società ASTALEGALE.NET spa (tel 0362/90761), fornendo alle stesse la documentazione da pubblicare (avviso di vendita, ordinanza di vendita, relazione di stima, documentazione fotografica e planimetrie), unitamente alla ricevuta in formato xml dell'avvenuto pagamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (da trasmettere solo ad Aste Giudiziarie Inlinea spa) ed i dati necessari alla corretta fatturazione delle spettanze dovute.

Tali servizi potranno essere richiesti tramite le seguenti modalità:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- mediante l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
- inviando l'apposito "modulo di richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito, compilato e sottoscritto, all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- con consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Astalegale.net S.p.A.

- mediante l'apposito modulo di richiesta online accessibile dall'area riservata del sito www.astalegale.net;
- inviando l'apposito "modulo di richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito, compilato e sottoscritto, all'indirizzo procedure.asti@astalegale.net.

5 - sotto la sua responsabilità, 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;

6 - verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alle società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net Spa eventuali modifiche da effettuare.

7 - comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alle società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net Spa, l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Si precisa che il corrispettivo dovuto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A e ad Astalegale.net Spa, nonché derivante da ogni altra prestazione resa alla Procedura da Terzi soggetti, sarà corrisposto direttamente dal creditore procedente (ovvero accollatario delle spese di procedura), al quale le Società fornitrici dei servizi inoltreranno fattura.

(modalità della vendita telematica asincrona)

In relazione alle modalità della **vendita telematica asincrona,** il Giudice dispone:

A) che il **gestore della vendita telematica** sia la società Astalegale.net s.p.a.

B) che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.spazioaste.it

C) che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

(modalità di presentazione delle offerte)

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

(irrevocabilità dell'offerta, contenuto della stessa e allegati all'offerta)

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

Essa dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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.

(il versamento della cauzione)

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito del gestore della vendita telematica;

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito

dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

(attivita' da compiere nella fase della vendita)

Il giorno della vendita il delegato svolgerà le attività di seguito indicate, con le precisazioni contenute nei successivi paragrafi:

- si recherà all'orario indicato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste presso la sala d'aste del gestore (da intendersi anche come sala d'aste virtuale, atteso l'utilizzo dello strumento della vendita telematica).
- procederà, quindi, a verificare il fascicolo telematico della procedura al fine di accertare che non vi siano circostanze ostative alla vendita o che impongano di rinviare le operazioni di gara (es. deposito istanze di sospensione, desistenze, opposizioni con richiesta di sospensione etc…);
- all'esito procederà all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- valutata l'ammissibilità delle offerte, escluderà dalla gara gli offerenti che hanno depositato offerte non efficaci e procederà secondo le disposizioni qui impartite;
- sospenderà la vendita nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c.;
- verbalizzerà, tramite i modelli di verbale presenti sul portale del gestore, tutte le operazioni di vendita, integrando gli stessi dei dati mancanti (descrizione lotto, presenza delle parti, etc…); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;
- provvederà a comunicare al gestore della vendita le cauzioni da restituire a mezzo bonifico agli offerenti telematici;
- depositerà i verbali – unitamente al report di gara, agli adempimenti pubblicitari ed alle offerte pervenute – a mezzo PCT;
- comunicherà l'esito dell'esperimento alle parti ed agli ausiliari, invitandoli a depositare le note di precisazione dei crediti e le istanze di liquidazione dei compensi;
- aggiornerà il PVP con l'esito dell'esperimento di vendita;
- relazionerà - con apposita informativa -il Giudice dell'esecuzione, per le valutazioni di competenza, in ordine ad eventuali problematiche verificatesi durante lo svolgimento delle operazioni di vendita, disservizi del gestore incaricato della vendita telematica (es. mancato

funzionamento del portale, mancata assistenza presso la sala aste, inidoneità dei locali e delle attrezzature etc…) ed a richieste economiche per la prenotazione delle sale d'asta ed i servizi di assistenza di importo superiore rispetto a quello iniziale pubblicato sul sito alla data di emissione della delega;

(esame delle offerte)

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

● verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

● verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

● provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

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

(deliberazione sulle offerte)

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma **pari all'offerta minima (corrispondente al 75% del prezzo base), aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

(gara tra gli offerenti)

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle **ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento**.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

(aggiudicazione)

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

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

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

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

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **dieci giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice

(deposito saldo prezzo e spese di trasferimento)

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato**.**

Per tutte le procedure esecutiva ricadenti sotto il regime intertemporale della c.d. "Riforma Cartabia" (e del relativo correttivo) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. *("Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."), DOVRA', NEL TERMINE DI DECADENZA DEL SALDO PREZZO E A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, RILASCIARE AL DELEGATO LA DICHIARAZIONE SCRITTA CONTENTE LE INFORMAZIONI PRESCRITTE DALL'ART. 22 DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 NOVEMBRE 2007, N. 231.*

Del suddetto onere a carico dell'aggiudicatario il delegato dovrà dare adeguata pubblicità nell'avviso di vendita.

Qualora la dichiarazione ex art. 22 d.leg 21.11.2007, n. 231 non fosse versata in atti nel termine del saldo prezzo il delegato dovrà darne immediatamente comunicazione al G.E. per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

(creditore fondiario)

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385,** ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo

da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato,** versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento **non** contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, **è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato:

1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca;

2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; **Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.**

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca **di primo grado** sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

(attività successive alla vendita)

I - ***Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione***

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio sia in PCT sia in copia cartacea. Al decreto dovranno essere allegate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, **il professionista delegato dovrà**:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;

- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

- depositare, unitamente al decreto di trasferimento, per le procedure "Cartabia", le dichiarazioni antiriciclaggio rese dall'aggiudicatario ex art. 22 d.lgs 231/2007 etc…);

- per le deleghe già emesse pre-cartabia, ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c., a redigere l'ordine di liberazione dell'immobile, da trasmettere al sottoscritto G.E. contestualmente al decreto di trasferimento e all'istanza dell'aggiudicatario che domanda la liberazione dell'immobile;

- per le nuove deleghe pre-cartabia ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al giudice bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento;

- inviare copia del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice all'aggiudicatario ed al custode;

II Ai fini della trascrizione e della voltura:

- **estrarre** dal fascicolo telematico il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice ed a **stamparne copia**, le cui pagine andranno congiunte con timbro del professionista, il quale provvederà **attestarne la conformità** all'originale informatico utilizzando la seguente formula:
- *"Il/la sottoscritto/a Avv. Dott. Rag.……, in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196 octies e undecies disp. att. c.p.c., attesta che la presente copia analogica è conforme all'originale informatico depositato nel fascicolo n……del Tribunale di Roma dal quale è*

stata estratta. Attesta, altresì, che nel fascicolo informatico il presente decreto risulta repertoriato al N……/……

- *Data……..* *(firma)*
- apporre sulla copia – ove richiesto - così formata una marca da bollo di euro 16.00 ogni quattro pagine.

III. Adempimenti da compiere per la redazione del progetto di distribuzione e riparto.

- in caso di riparti parziali il delegato procederà **a ripartire non oltre il 90% del ricavato**, trattenendo sul conto della procedura (e ciò anche in caso di svincolo del saldo prezzo in favore del creditore fondiario ex art. 41 TUB), le somme necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione;

- nel caso in cui la parte esecutata fosse stata dichiarata fallita e l'esecuzione non fosse stata dichiarata improcedibile per la presenza del creditore fondiario, ad attribuire a quest'ultimo – sussistendone i presupposti - il credito ipotecario calcolato ai sensi dell'art. 2855 c.c., svincolando il residuo della massa attiva in favore del fallimento, fatte salve le ragioni degli eventuali creditori intervenuti ai sensi dell'art. 511 c.p.c.;

- nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, ad inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario, in prededuzione;

- a richiedere al giudice l'emissione del **decreto di condanna** dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. – **depositando una bozza del provvedimento in formato editabile** – laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari);

- a verificare sui conti della procedura/divisione tutte le somme facenti parte della massa attiva (cauzioni, saldo prezzo, canoni, indennità cauzioni confiscate, ratei conversione);

IV: Per le deleghe già emesse e per quelle "pre-cartabia"

- ad inviare alle parti – almeno 45 giorni prima dell'udienza di discussione - bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto, assegnando alle stesse termine di giorni 15 per le osservazioni;
- a depositare non oltre 20 giorni prima dell'udienza le bozze definitive con le eventuali integrazioni, unitamente alle comunicazioni del progetto, alle note relative alla trascrizione

del decreto di trasferimento alle cancellazioni delle formalità e all'estratto conto della procedura;

- a presenziare all'udienza di discussione al fine di fornire al giudice i chiarimenti in ordine ai criteri seguiti per la quantificazione, graduazione o esclusione dei crediti nel progetto in questione.

Per le deleghe "Cartabia"

- a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

- entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione – anche parziale, laddove vi siano più lotti in vendita e più della metà degli stessi sia stata venduta, limitando, in tal caso, al novanta per cento delle somme da ripartire – comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari;

- nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori;

- per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni al progetto di distribuzione:

1. Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano

conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

2. Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento. Entro 30 giorni dal deposito della bozza da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione**.** Nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto 1.

(Pagamenti e rendiconto)

Dopo che il progetto di distribuzione verrà dichiarato esecutivo, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze.

Le spese relative alla vendita, per prestazione rese alla Procedura da terzi soggetti, saranno richieste dai terzi fornitori di servizi direttamente al creditore procedente.

(Variabili)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;

2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).**

3) fissare *ex* art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo come per legge; salvo esigenze di carattere eccezionale, che il delegato dovrà segnalare puntualmente al g.e., il prezzo base di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

4) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

5) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

6) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le sue determinazioni. Qualora invece **non** vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

(deposito rapporti riepilogativi)

Il delegato è tenuto a depositare i rapporti riepilogativi:

1. il primo rapporto riepilogativo entro 30 giorni dall'emissione (o comunicazione) dell'ordinanza di delega, nel quale darà atto dell'esito dell'esame del fascicolo e dell'eventuale emissione dell'avviso di vendita;
2. per le procedure pre-cartabia a cadenza semestrale, decorrente dal primo rapporto, i rapporti riepilogativi nei quali riepilogherà le attività svolte, gli esiti degli esperimenti di vendita tenuti e le spese sostenute nell'arco temporale in questione; per le procedure cartabia i rapporti semestrali saranno sostituiti dai rapporti periodici da depositare dopo ogni tentativo di vendita.
3. il rapporto riepilogativo finale entro 10 giorni dall'udienza di approvazione del riparto, relazionando dell'esito della stessa, della sua liquidazione e dell'eventuale proposizione di opposizioni al progetto di distribuzione ex artt. 512 e 617 c.p.c.

DISPONE ALTRESI'

1. che le spese pubblicitarie siano poste a carico provvisorio del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente, precisando che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura;

2. che qualsiasi mancato pagamento o atteggiamento dilatorio in ordine alla corresponsione delle somme sopra indicata sarà valutato ai fini del permanere dell'interesse alla prosecuzione dell'esecuzione e dell'eventuale chiusura anticipata della stessa.

La Giudice dell'esecuzione

visto all'art. 559, co. 4, c.p.c., considerato che, per il bene pignorato nella procedura riunita, non è stata ancora disposta formalmente la nomina del Custode (pur difatti avendo questa ad oggetto il medesimo bene già pignorato nell'ambito della procedura principale),

N O M I N A C U S T O D E

dell'intero compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato,

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – CORSO FRANCIA n. 81 – Torino – 10138 telefono 011 485338 / 011 482822 /011 488913 cellulare 3664299971,

e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it – che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore.

CONFERISCE

al custode tutti i compiti di cui all'art. 560 cpc;

in particolare, il custode dovrà:

- **curare** l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti,
- **segnalare** eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali,
- **curare** le formalità di pubblicità eventualmente disposte nell'ordinanza di vendita,
- **accompagnare** eventuali acquirenti a visitare i beni anche a mezzo di un suo delegato ad hoc,
- **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- ai sensi del settimo comma dell'art. 560 c.p.c. " Post Cartabia", ove applicabile *ratione temporis (Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni),* **provvedere** all'immediata liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura*;*
- nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore procedente/intervenuto qualificabile come "professionista", verificato che – uno o più titoli azionati nella procedura- sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio (ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023[1]), **depositare** immediatamente istanza al GE utilizzando il modello "Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023" ed allegando allo stesso modulo "Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023" debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo);
- **provvedere** a depositare bozza dell'ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario (per le procedure "pre-Cartabia") e bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento, per le procedure con delega emessa "pre-Cartabia e "Cartabia", salvo che lo stesso non lo abbia esonerato; intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale; laddove l'aggiudicatario abbia richiesto la liberazione del bene dai beni relitti, il custode acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi per lo smaltimento o la distruzione degli

[1] Per la valutazione delle clausole vessatorie si esami il modulo "avviso al debitore esecutato per clausole abusive" presente sul sito del Tribunale di ASTI;

stessi; solo nel caso in cui i costi stimati siano superiori ad euro 5.000,00 chiederà al Giudice l'autorizzazione alla spesa in questione da prelevare dalle somme incamerate dalla procedura sul lotto da liberare.

Si comunichi alle parti, al delegato e al custode.

Così deciso il 07.10.2026

La Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Laura Brizi