T R I B U N A L E di T E R A M O
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni

proc. N. 134 / 2025 R.G. Esec. -

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza in data 14/7/2026;
esaminati gli atti e la documentazione depositata, ivi compresa la relazione di stima;
vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore munito di titolo esecutivo;
ritenuta maggiormente efficiente la vendita tramite delega del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.;

D I S P O N E

procedersi alla vendita dei beni immobili indicati ed esattamente identificati nella relazione di stima in atti, secondo la divisione in lotti proposta;
tenuto conto che, al momento, non si ravvisano peculiari ragioni che inducano a ritenere che la modalità di vendita telematica sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura e considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto di adottare il modello di vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 DM. 32/2015;

DELEGA

le operazioni di vendita **telematica asincrona, nonché di custodia del compendio,** verificata l'iscrizione nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., a: **avv. Sonia Luciani.**
Ai sensi dell'art. 68 c.p.c. nomina il tecnico stimatore, quale ausiliario del giudice, al quale il delegato potrà rimettere l'effettuazione delle visite dei beni da parte degli interessati, con diritto al rimborso delle spese di trasferta ex art. 2 co. IV D.M. 287/2015 e riconoscimento di compenso in forma di vacazioni, oltre al rimborso spese vive.

STABILISCE

- in 18 mesi il termine massimo per il completamento delle vendite;
- in 24 mesi il termine per il completamento di tutte le attività delegate;

DETERMINA QUANTO SEGUE:

1. Il valore d'asta è fissato per i seguenti lotti:
   1) Lotto 1), in € 102.000,00; l'offerta minima è fissata nel 75% di tale valore;
   2) Lotto 2), in € 84.000,00; l'offerta minima è fissata nel 75% di tale valore;
2. Il rilancio, in caso di gara, è fissato nel valore di € 1.000,00 o multipli.
3. Il versamento del saldo finale dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro gg. 120 dall'aggiudicazione provvisoria.
4. Il delegato provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori

che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; qualora la comunicazione relativa agli oneri accessori intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

5. Nel caso in cui uno dei creditori vanti privilegio fondiario, verificatane l'effettività anche sotto il profilo formale da parte del delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il 70% del prezzo di aggiudicazione ovvero – se inferiore – del credito vantato, direttamente al creditore, ai sensi dell'art. 41 co. IV D. Lgs. 385/1993[1], mentre per la restante parte il creditore verrà soddisfatto in sede di distribuzione.
6. La cauzione, fissata nel **10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.

FISSA LE SEGUENTI DATE DI VENDITA:

1. 1° esperimento: **mercoledì 27 gennaio 2027, con avvio tra le ore 10,00 e le ore 16.00**.

In caso di diserzione del primo esperimento di vendita, previa comunicazione da parte del delegato alla cancelleria:

2. 2° esperimento: **mercoledì 24 marzo 2027, con avvio tra le ore 10,00 e le ore 16.00**, con prezzo a base d'asta ribassato come segue:
    - per il lotto 1 in € 77.000,00, cauzione € 7.700,00;
    - per il lotto 2 in € 63.000,00, cauzione € 6.300,00.
3. 3° esperimento: **mercoledì 26 maggio 2027, con avvio tra le ore 10,00 e le ore 16.00**, con prezzo a base d'asta ribassato come segue:
    - per il lotto 1 in € 63.000,00, cauzione € 6.300,00;
    - per il lotto 2 in € 48.000, cauzione € 48.800,00.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il delegato accerterà - dandone espressa rassicurazione - che alla data del tentativo di vendita l'immobile sia libero o agevolmente liberabile, salva esistenza di titoli opponibili e noti alla procedura, e che le sue condizioni siano le medesime valutate dall'esperto stimatore e oggetto delle descrizioni in pubblicità.

Il delegato, oltre a quelle previste normativamente, provvederà all'espletamento delle seguenti attività:

- entro gg. 7 dall'aggiudicazione provvisoria il delegato, ove non in grado di provvedervi autonomamente, provvederà a richiedere al competente Ufficio per il Registro il computo esatto degli oneri fiscali dovuti;

[1] Art. 41 D. Lgs. 385/1993.

- entro gg. 10 dall'acquisizione di tale computo, il delegato – ove non vi abbia già provveduto autonomamente - provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori;
- contestualmente, ove necessario, interpellerà l'aggiudicatario circa la redazione della dichiarazione a.p.e., dando incarico per la redazione della stessa ad un tecnico abilitato ove non provveda direttamente l'aggiudicatario stesso.
- entro gg. 30 dal versamento del saldo e degli oneri accessori il delegato dovrà predisporre il decreto di trasferimento del bene, completo delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- entro gg. 60 dal versamento del saldo della vendita eseguita (anche ove permangano ulteriori lotti da vendere) il delegato dovrà predisporre il progetto di distribuzione del ricavato, includendo la quota relativa alle spese di procedura, prudentemente determinate quanto a quelle prededucibili.

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva:
Gobid international action group s.r.l.
Salvo che la procedura disponga di somme sufficienti, nel qual caso il delegato le utilizzerà per far fronte ad ogni necessità, ivi compresa la percezione dell'acconto,

DISPONE

I. Versamento in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, salva necessità di successiva reintegra a seguito di integrale utilizzo, un acconto unico sul compenso di **€ 1.000,00** oltre accessori previdenziali e IVA sulla porzione imponibile;

II. Versamento di fondo spese – considerato il numero di lotti da porre in vendita - di **€ 3.000,00** (per pagamento del gestore delle vendite telematiche, eventuale realizzazione di "virtual tour", polizze assicurative che il delegato ritenesse opportuno stipulare, eventuali anticipi versamenti PVP, spese relative al conto corrente della procedura, etc.). I pagamenti relativi alla vendita telematica e alla pubblicità dovranno essere stati effettuati al momento della richiesta dei servizi, che sarà corredata delle relative contabili.

Tali somme il creditore procedente (ovvero altro intervenuto e munito di titolo esecutivo) dovrà versare almeno 75 giorni prima della data di vendita, anche mediante un versamento unico, con avvertimento che in caso di omesso versamento entro il suddetto termine il professionista delegato dovrà provvedere ad immediata informativa ai fini delle valutazioni circa l'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione, salvo subentro di altro creditore procedente munito di idoneo titolo esecutivo nell'assolvimento dell'onere.
Per gli esperimenti di vendita successivi al primo - per lotti rimasti privi di offerte e in caso di esito positivo per la vendita di almeno uno degli altri lotti esitati– il delegato potrà fare fronte alle spese per gli ulteriori esperimenti mediante le somme giacenti sul conto della procedura, ove sufficienti, salvo rendiconto finale in sede di distribuzione.
SI SPECIFICA CHE, LADDOVE IL FONDO SPESE NON FOSSE VERSATO IN TEMPO UTILE AD ESPERIRE IL PRIMO TENTATIVO DI VENDITA, LA DATA STABILITA PER IL SECONDO ESPERIMENTO SARÀ UTILIZZATA PER IL PRIMO ESPERIMENTO; IN CASO DI DISERZIONE, LA DATA STABILITA PER IL TERZO ESPERIMENTO

SARÀ UTILIZZATA PER IL SECONDO ESPERIMENTO; IN CASO DI ULTERIORE DISERZIONE, IL TERZO ESPERIMENTO SARÀ FISSATO PER L'ULTIMO MERCOLEDÌ DEL SECONDO MESE SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'ULTIMO ESPERIMENTO RISULTATO DESERTO.

Ove opportuno, il delegato potrà stipulare polizze assicurative in favore della procedura per il caso di danni arrecati al bene in vendita o per ritardi nella liberazione, a condizioni non meno convenienti di quelle offerte al Tribunale e disponibili in Cancelleria.

Ai sensi dell'art. 569 co. VII c.p.c., dispone che, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o altro creditore munito di idoneo titolo esecutivo, la presente ordinanza sia notificata ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, in data precedente di almeno 15 giorni rispetto al primo esperimento di vendita.

INDIVIDUA

le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad € 100,00 per lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e comunque almeno 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

   Il delegato dovrà curare personalmente che, sul portale delle vendite Pubbliche, siano facilmente visibili dagli interessati e inserite come documenti separati gli allegati di illustrazione del bene e che nella pubblicità in forma cartacea ai sensi dell'art. 490 co. III c.p.c, sia presente e ben visibile il riferimento all'inserzione sul portale delle vendite Pubbliche.

   In particolare, sul portale delle vendite Pubbliche, dovranno necessariamente risultare:

   a. l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita;
   b. la relazione di stima, depurata dai dati sensibili;
   c. le planimetrie e le mappe di geolocalizzazione del bene;
   d. un **completo** corredo fotografico interno/esterno (in formato .jpg, .tiff o .png) di buona qualità, tali da descrivere in modo esaustivo l'aspetto del bene[2];
   e. eventuale "virtual tour" e/o eventuali file video in formati facilmente visualizzabili che siano stati predisposti dallo stimatore.

   La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà necessariamente aver avuto effettivo inizio almeno 45 giorni prima della data fissata per l'utile presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;
2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", oltre che nella sezione

[2] Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti.

"Vetrina Immobiliare Permanente", dell'avviso relativo ai beni in vendita, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it" e "Subito.it", di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

   Inoltre, per il primo esperimento di vendita effettivo, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali "Social Media" (Facebook e Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale; per gli esperimenti successivi al primo la pubblicazione potrà avvenire su richiesta del professionista delegato, anche limitatamente a lotti specifici.
4. Pubblicazione, tramite "Comunic'Arte s.r.l.", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.
5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità autorizzate dal Giudice in relazione alle peculiarità del bene.
6. In relazione al solo primo esperimento di vendita, il delegato vorrà tenere presente che i tempi tecnici per il passaggio dei dati della procedura di vendita dal Portale Vendite Pubbliche agli operatori esterni incaricati delle pubblicità si quantificano in un massimo di 20 giorni; per tale ragione al punto 1. si indica prudenzialmente il termine di gg. 65.
7. Al fine di evitare il verificarsi dell'ipotesi di cui all'art. 631 bis c.p.c., in caso di esaurimento del fondo spese, ove fosse necessario esperire ulteriori esperimenti e non disponesse di somme sul conto della procedura (derivanti da indennizzi, cauzioni o altro), il delegato avrà cura di richiedere immediatamente dopo la diserzione del precedente esperimento – al creditore procedente e, se del caso, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo – l'integrazione della somma necessaria per il nuovo tentativo di vendita, senza necessità di ulteriore intervento del Giudice.

La cura del corretto e funzionale adempimento degli obblighi pubblicitari è rimessa al professionista delegato. Questi, ai sensi dell'art. 1.8.8 delle Specifiche Tecniche, nel compilare l'inserzione sul PVP deve selezionare dall'apposito elenco i siti individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e i siti specializzati di cui all'art. 490, co III, c.p.c., tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori della pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio dell'avvenuta pubblicazione.

Nulla osta in ogni caso a che i delegati procedano autonomamente a trasmettere ai siti internet di cui sopra o individuati dal Giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione.
I pagamenti relativi alle spese del gestore della vendita telematica ed ai servizi di pubblicità dovranno essere effettuati al momento della richiesta degli stessi, che sarà corredata delle relative contabili, o quantomeno non oltre l'avvio dei servizi richiesti.
Eventuali ulteriori forme di pubblicità finalizzate alla maggiore diffusione della vendita possono essere attivate dal debitore e da chiunque vi abbia interesse diretto, con assunzione dei relativi oneri.

adempimenti del delegato dopo l'aggiudicazione provvisoria

Al delegato alla vendita sono rimesse le seguenti attività:
entro 3 giorni dall'aggiudicazione provvisoria:

- provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione dai concorrenti non risultati aggiudicatari, accreditandole sul rapporto di provenienza;
- curerà che tutte le forme di pubblicità via internet relative al bene aggiudicato vengano rese non visibili al pubblico;

entro gg. 7 dall'aggiudicazione provvisoria:

- provvederà alla predisposizione e alla comunicazione all'aggiudicatario del computo esatto della somma da versare, comprensiva di ogni accessorio ed onere sullo stesso ricadente (salvo che, per specifiche ragioni ritenga indispensabile che il computo venga redatto dall'Ufficio per il Registro);
- consegnerà all'aggiudicatario il modello di autodichiarazione a fini antiriciclaggio da restituire **in bollo** al delegato unitamente con il versamento del saldo.

Qualora – prima della scadenza del termine per il pagamento – pervenga al delegato richiesta, proveniente da un istituto di credito o con il formale assenso dello stesso, di concordare una data per la stipula di mutuo ipotecario in contestualità con il deposito del decreto di trasferimento, il delegato, verificata l'inesistenza di ragioni ostative, trasmetterà la minuta del decreto di trasferimento, concordando con il Cancelliere la data e l'ora della stipula. In questo caso il termine per il versamento si intende sospeso per 30 giorni.
Entro gg. 7 dal versamento del prezzo integrato degli oneri dovuti:

- predisporrà e depositerà la minuta del decreto di trasferimento del bene, completo delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione che l'aggiudicatario che ciò abbia chiesto sia nominato egli stesso custode del bene, ove il bene sia libero;
- ove l'aggiudicatario avesse versato somme in esubero rispetto al prezzo finale, il delegato provvederà alla loro restituzione, al più tardi, al momento della distribuzione.

entro gg. 30 dal versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione:

- predisporrà, ove si debba procedere ad ulteriori esperimenti di vendita per altri lotti, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 596 c.p.c., il progetto di distribuzione del ricavato parziale, includendo la quota relativa alle spese di procedura, ivi compresi quelle relative i compensi del delegato stesso e dell'esperto stimatore, prudentemente calcolati in quota considerato lo stato delle vendite;
  a tal proposito osserverà i seguenti criteri di massima:

a. il compenso del delegato va determinato secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015, con rimborso delle spese vive documentate;
b. il compenso dei legali che partecipano alla distribuzione (art. 95 c.p.c.) va determinato secondo i parametri medi di cui al D.M. 55/2014 e ss. mm. per gli avvocati dei creditori **utilmente** inseriti nel progetto di distribuzione; secondo i parametri minimi per gli altri (salvo che si tratti del procedente), con rimborso delle spese vive documentate e riconoscibili;
c. il compenso del custode è calcolato ex DM 80/2009, con rimborso delle spese vive documentate;
d. il rimborso delle spese di trasferta documentate - diverse dalle trasferte ricomprese nell'aumento forfettario previsto per legge – spettanti al delegato alla vendita, allo stimatore e agli ausiliari è determinato ai sensi dell'art. 6 co. XII D.L. 78/2010;
e. al momento del deposito il Giudice provvederà, anche con timbro/visto apposto sul progetto, a ratificare la liquidazione dei professionisti proposta nel progetto medesimo, restituendo eventualmente gli atti al delegato per una rettifica nel caso di errori o incongruenze; a tal fine il professionista delegato inviterà i legali, custodi ed esperti stimatori a trasmettere, in un termine non superiore a 7 giorni, direttamente a sé (e non al Giudice) le proprie note spese, che successivamente questi provvederà a depositare nel fascicolo telematico in allegato al progetto di distribuzione;
f. entro 7 giorni dall'approvazione del progetto da parte del Giudice, il professionista delegato provvederà al suo inoltro alle parti, ove possibile in p.e.c.;
g. in alternativa, potrà fissare e tenere l'udienza di approvazione del progetto distributivo, comunicandone tempestivamente l'esito al Giudice;
h. approvato il progetto dal Giudice e dalle parti interessate, il delegato – entro i successivi 7 giorni - disporrà autonomamente i pagamenti mediante bonifico in favore dei creditori interessati alla distribuzione, dando riscontro della completa esecuzione ed allegando le ricevute di accredito.

attività preliminari all'avvio della pubblicità

Il delegato, ove non vi abbia provveduto il custode, provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, anche eseguendo aggiornate visure ipotecarie e catastali, quantomeno con cadenza annuale a decorrere dalla data di deposito dell'originaria documentazione ex art. 567 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà immediatamente il giudice;
- ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies D.L. 179/2012 convertito con L. 221/2012 e ss. mm., secondo il format che predisposto da questo ufficio, ovvero seguendo quello ministeriale;

- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 L. 47/1985, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 stessa legge;
- all'apertura (ove non già esistente) di un conto corrente per la singola procedura e vincolato all'ordine del Giudice - ove non vi abbia già provveduto il custode per l'espletamento di altre incombenze - con facoltà di operare sul conto anche con servizio di home banking, comunicando alla Cancelleria il nominativo dell'Istituto di Credito prescelto e il relativo iban; le condizioni economiche praticate non possono essere meno vantaggiose di quelle offerte al Tribunale e da quest'ultimo veicolate ai professionisti tramite i rispettivi ordini professionali;
- a informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II co. D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;
- a redigere e pubblicare, entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento e comunque in tempo utile, l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:
  a) numero di ruolo della procedura;
  b) nome del professionista delegato alla vendita;
  c) numero del lotto con indicazioni catastali aggiornate;
  d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
  e) tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) con indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica, nonché le notizie, di cui agli artt. 30 e 46 D.P.R. 380/2001, oltre alle informazioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 e ss mm.;
  f) Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  g) caratteristiche principali (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 non superiore a 120 giorni 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; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
  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 120 giorni dalla comunicazione da parte del delegato dell'esatta somma da corrispondere, comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario, il relativo importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura.

L'avviso di vendita conterrà altresì le seguenti informazioni:

- per gli immobili realizzati in violazione della normative urbanistiche ed edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione dell'emissione del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo; 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, ove di ciò si sia tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario su ordine del Giudice;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

Il professionista delegato, a tutela della procedura e dei creditori, è autorizzato a contrarre polizza assicurativa per danni che il bene oggetto della vendita dovesse subire tra la visita dell'esperto stimatore e il momento della consegna all'aggiudicatario, ovvero nell'ipotesi di ritardata liberazione.

disciplina della vendita

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015 riportato in allegato.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c.

Il soggetto presentatore dovrà, a pena di inammissibilità, coincidere con l'offerente salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante, ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente da coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione quantificata come sopra nei modi precedentemente indicati mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

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.

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 alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non

conformi a quanto disposto in questa ordinanza.
La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

a) Se risulti un'unica offerta, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- ove ciò sia richiesto dai creditori o dal debitore e ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 co. I c.p.c.
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte ammissibili:

- subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata:
  a) il maggior prezzo offerto;
  b) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

svolgimento della gara telematica asincrona

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore;
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento.
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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;
Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal delegato della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta 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.
Non verranno ritenute ammissibili offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.
Nell'ipotesi in cui un 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal 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 e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.
In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
L'importo del prezzo di aggiudicazione (corredato di oneri e dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.
In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza

dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.
In caso di esistenza di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. il delegato comunicherà all'aggiudicatario che il 70% del valore di aggiudicazione – ove ne ricorrano le ragioni, limitatamente alla quota del ricavato riferibile al debitore esecutato e destinata alla distribuzione ai creditori e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito assistita da garanzia fondiaria - dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo che ne rilascerà immediata quietanza al delegato. L'aggiudicatario potrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
In sede di distribuzione finale il delegato dovrà depositare nota riepilogativa del credito calcolando tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, tenendone separato conto ai fini della predisposizione del piano.
In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.
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 26/2/2015.

ulteriori adempimenti

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c. anche ai seguenti:

- redigere entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali di provenienza; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti che si svolga non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 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), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto, per gli onorari degli avvocati, di quanto previsto in precedenza; qualora invece 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;

- il delegato è autorizzato ad eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, a restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese e ad effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati;
- di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici.

All'esito di ciascuna vendita il delegato dovrà:

- versare in PCT i relativi atti e al termine della **terza** vendita senza esito positivo, gli atti dovranno essere rimessi al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi di ciascun tentativo di vendita, nonché sulle possibili ragioni che hanno ostacolato l'esitazione dei beni staggiti e sulla eventuale sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- acquisire, prima della rimessione degli atti, le richieste in ordine alla prosecuzione della procedura da parte di tutti i creditori muniti di titolo ed in particolare del creditore procedente, dandone atto nella relazione;
- per ogni tentativo di vendita, redigere apposito verbale, da depositarsi all'esito dell'udienza di vendita in via telematica, corredato dei giustificativi di spesa della pubblicità;
- monitorare l'ammontare delle spese della procedura (comprensive delle spese legali potenzialmente liquidabili in favore del creditore procedente, ex art. 95 c.p.c.) in relazione al prezzo del bene, al fine di verificare la possibilità di estinzione per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;
- a tal fine, laddove le spese maturate e maturande raggiungano un ammontare tale da far presagire che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, rimettere gli atti al Giudice, sentito il procedente, anche prima dell'esaurimento della delega, segnalando altresì se è stato fatto tutto quanto possibile per rendere il bene più appetibile sul mercato, fermi restando i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c. in particolar modo per le abitazioni necessarie al debitore e alla di lui famiglia;
- predisporre la minuta del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio in via telematica (in formato ".doc" o simili, come allegato ad una nota di deposito) al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo cartaceo – qualora sussistente e trattenuto – , allegando al decreto, se previsto dalla legge, la documentazione attestante il pagamento del prezzo, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, l'attestato di Prestazione Energetica ove prescritto e la dichiarazione dell'aggiudicatario ex art. 6 co. 3 D. Lgs. 192/2005 e ss. mm.;
- prima di predisporre la minuta, il delegato avrà cura di rinnovare le visure ipocatastali onde verificare la completezza della sezione relativa alle cancellazioni; ove risulti iscritta una sentenza di fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata o altro vincolo derivante da procedura di insolvenza, inserirà la cancellazione del pregiudizio accertandosi che il Giudice competente abbia rilasciato il proprio assenso; del pari verificherà con attenzione:
  a) le generalità e i codici fiscali delle persone interessate;
  b) l'indicazione dei valori dei singoli beni costituenti il lotto trasferito, ove rilevante ai

fini fiscali;

c) la piena coincidenza delle particelle trasferite con quelle oggetto di pignoramento, con postilla specificativa nel caso in cui una o più abbiano mutato numero identificativo;
d) il regime patrimoniale e gli aspetti fiscali (es. "acquisto di prima casa");
e) l'indicazione di eventuali agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario e concretamente applicabili nel caso di specie;

- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 III co. 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"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, all'atto della comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, provvedendo a rilasciare le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, provvedere alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato all'ottanta per cento delle somme da ripartire, e laddove le somme a disposizione della procedura superino € 50.000,00 e a richiesta dei creditori), contenente la fissazione dinanzi a sé dell'udienza ex art. 596 c.p.c., concedendo il termine spettante alle parti per osservazioni. Solo qualora le parti siano in disaccordo il delegato rimetterà gli atti al giudice delle esecuzioni che provvederà, ex art.512 c.p.c. alla risoluzione della controversia. Il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà depositato in SIECIC.

Per la formazione del progetto di distribuzione (anche parziale) il delegato, entro gg. 10 dal versamento del saldo, inviterà i legali, custodi, esperti stimatori ed altri ausiliari a depositare nel fascicolo telematico le proprie note spese a saldo/conguaglio entro un termine adeguato, rimettendo altresì la propria, avvertendo che, dovendosi assicurare la necessaria speditezza alla fase distributiva, in caso di mancata precisazione del credito si farà riferimento al valore indicato nell'atto di intervento o in corso di procedura.

Una volta emesso il decreto di trasferimento, il delegato provvederà redigere e depositare il progetto di distribuzione, completo delle proposte di liquidazione delle competenze (integrali o a saldo) spettanti agli ausiliari.

Nella predisposizione dei progetti di distribuzione il professionista delegato avrà cura di determinare le seguenti proposte di liquidazione:

1) previa verifica dell'esistenza di spese anticipate o prenotate a debito su foglio notizie e di ogni altra spesa godente di prededuzione, anche a seguito di ammissione al patrocinio a

spese dello stato, esatta quantificazione delle stesse;

2) saldo o quota sul compenso del delegato secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015[3] e rimborso delle spese vive sostenute dal delegato stesso e dall'ausiliario successivamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita;
3) saldo o quota sul compenso dei legali che partecipano alla distribuzione (con rimborso delle spese vive sostenute e riconoscibili ex art. 95 c.p.c.), secondo i parametri forensi **medi** disciplinati dal DM n. 37/2018 e ss. mm. per gli avvocati dei creditori **utilmente** inseriti nel progetto di distribuzione; secondo i parametri **minimi** per gli altri (salvo che si tratti del procedente);
4) saldo o quota sul compenso del custode calcolato ex DM 80/2009 e rimborso delle spese vive sostenute;
5) saldo o quota del compenso per l'esperto stimatore;
6) eventuale compenso per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica, quantificato in € 300,00 oltre accessori, salvi casi particolari che saranno rappresentati dal delegato al Giudice;
7) rimborso delle eventuali spese vive sostenute dall'ausiliario e riconoscimento tendenziale di 2 vacazioni per ciascuna visita all'immobile posto in vendita oltre rimborso trasferte;
8) ulteriori spese autorizzate.

Una volta redatto il progetto distributivo completo, ancorché non ancora approvato dal Giudice, il delegato provvederà a fissare l'udienza a trattazione scritta per l'approvazione, dando avviso della possibilità che, ove le proposte di liquidazione degli ausiliari non fossero totalmente accolte, le somme destinate ai creditori soddisfatti solo in parte potrebbero conseguirne minimi incrementi.

Al momento del deposito del progetto il Giudice provvederà, eventualmente con timbro/visto apposto sul progetto, a ratificare la liquidazione dei professionisti proposta e ad approvare il progetto medesimo, restituendo eventualmente gli atti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione ove necessario.

Il professionista delegato provvede al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali secondo il format ministeriale, al deposito di un ulteriore rapporto riepilogativo alla scadenza della delega con contestuale richiesta di proroga, nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies D.L. 179/2012, convertito dalla L. 221/2012 e ss. mm., sempre utilizzando il format ministeriale.

Il corretto adempimento degli obblighi ricadenti sul delegato alla vendita e il rispetto dei tempi costituiscono per l'Ufficio elemento di valutazione dell'efficienza del professionista.

ulteriori compiti ricadenti sul delegato custode:

- operare un sopralluogo prima di ogni esperimento di vendita e verificare se le condizioni del bene siano rimaste le medesime ovvero se siano intervenuti peggioramenti rilevanti, Ove siano sottoposti a vendita esecutiva dei terreni e constati la presenza di rifiuti o altri oggetti depositati successivamente al precedente sopralluogo, provvederà in autonomia a richiedere almeno 3 preventivi per i costi di liberazione; dovranno specificarsi altresì i

[3] Considerando la fase dell'esecuzione, le eventuali distribuzioni già avvenute e le eventuali vendite ancora da effettuare, e comunque al netto di somme già percepite dal delegato e dagli ausiliari.

tempi di esecuzione;

- apporre all'esterno degli immobili un cartello con la scritta "IN VENDITA GIUDIZIARIA - TRIBUNALE DI TERAMO", l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;
- accompagnare, anche valendosi dell'ausiliario nominato, gli interessati a visitare i beni entro 7 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e **ad impedire che essi abbiano contatti tra loro**;
- ove le visite non siano effettuabili per ragioni di tutela dell'incolumità, trattandosi di immobile con parti pericolanti, inibirne formalmente l'accesso a chiunque e disporre la realizzazione di un "virtual tour" sostitutivo delle visite.
- segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;
- segnalare se, per colpa o dolo del debitore o dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché debba essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;
- depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salva rinuncia del medesimo, ai sensi dell'art.560 co. VI c.p.c.

Qualora gli immobili pignorati siano occupati in forza di autorizzazione del Giudice, si provvederà ad emettere l'ordine di liberazione in modo che essi siano liberi contestualmente al deposito del decreto di trasferimento, salva espressa rinuncia dell'aggiudicatario.

Se si tratta di immobili occupati senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, fatte salve eventuali apposite disposizioni già impartite dal Giudice dell'Esecuzione al custode, si provvederà alla liberazione dei medesimi senza indugio, su richiesta del custode o del delegato e previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Si avvisa che in ogni caso il Giudice, sentiti il custode e il debitore, ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato anche se costituente abitazione necessaria al debitore o alla sua famiglia, qualora risulti ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, nonché quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per causa attribuibile al debitore o alle persone del suo nucleo convivente, ovvero se il debitore violi altri obblighi a suo carico.

A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c.; il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a 30 giorni, salvi i casi di urgenza per giustificati motivi.

Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli sarà notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione, ove gli stessi non possano essere destinati a organizzazioni benefiche.
Il delegato, prima di fissare la visita dell'immobile, invita gli interessati a prendere visione del file video denominato "virtual tour", ove pubblicato.

R E N D E N O T O

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, descritte in perizia o visibili in sede di visita. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per tale motivo. Conseguentemente, l'esistenza di 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. mm., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili o altro suscettibile di cancellazione su ordine del Giudice, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;
che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, dovrà interpellare

i creditori circa la volontà di proseguire le vendite e riferire l'esito dell'interlocuzione al Giudice perché possa eventualmente disporre la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

Teramo, 01/10/2026

il Giudice dell'Esecuzione

Flavio Conciatori