R.G. Es. 200 /2014

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA
ai sensi degli artt. 569 e 591*bis* c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016,
con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

Il Giudice dell'esecuzione,
esaminati gli atti,
□ all'udienza del 20/12/2024 in modalità cartolare;

visti gli artt. 569 e 591*bis* c.p.c.
ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,
□ **AUTORIZZA** la vendita del compendio pignorato, nominando professionista delegato alle operazioni di vendita l'Avv. Girolamo Venturella

SPESE DELLA PROCEDURA ED INERZIA DEL CREDITORE

Il Giudice dispone secondo quanto segue in merito alle spese della procedura:

1. **nel caso di nuova delega**:
   a. il professionista delegato provvede, entro quindici giorni dalla nomina, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, dotato di servizio '*home banking*' consultivo e dispositivo e di servizio pagoPA o carta di credito o carta prepagata (ciò al fine di poter eseguire il pagamento del contributo di pubblicazione sul p.v.p.-portale delle vendite pubbliche); le spese per l'apertura del conto sono anticipate dal professionista delegato e prelevate dal fondo spese, senza necessità di ulteriore autorizzazione, una volta avvenuto il versamento del fondo; in caso di mancato versamento del fondo, gli esborsi sostenuti verranno indicati dal professionista delegato nell'istanza di liquidazione per spese e compensi;
   b. il professionista delegato, una volta aperto il conto corrente, intima senza dilazione mediante p.e.c. ai creditori il versamento - ***entro il termine di giorni trenta per il creditore procedente e di ulteriori giorni trenta per i creditori intervenuti titolati*** - della somma di euro 2.500 per fondo spese, da cui verranno prelevati l'acconto per il compenso del professionista (fissato in euro 1.000 oltre accessori) e quanto necessario per le spese di pubblicità (sia pubblicità sul p.v.p., sia altre forme di pubblicità commerciale su siti internet o con altra modalità); si precisa che, una volta corrisposto il fondo spese, il professionista delegato è autorizzato senza necessità di ulteriore istanza a prelevare da tale conto l'acconto sul compenso e quanto necessario per le spese di pubblicità per l'intero corso della procedura;
   c. il professionista opera secondo le seguenti modalità:
      i. la suddetta somma di euro 1.000 (oltre accessori) viene trattata dal professionista, ad ogni fine, quale acconto sul compenso;
      ii. per la residua parte (corrisposta per fondo spese) il professionista delegato rilascia al creditore ricevuta, nella quale deve essere indicato che la somma è versata a titolo di fondo spese e che l'eventuale eccedenza verrà restituita al momento della chiusura della procedura;
      iii. quando, in corso di procedura, il professionista delegato provvede a prelievi dal fondo spese (es. per il pagamento delle spese di pubblicità), il soggetto che riceve il pagamento rilascia ricevuta o fattura direttamente nei confronti del creditore che ha

versato il fondo spese (di tali documenti il professionista delegato è tenuto a conservare copia);

iv. terminata l'attività delegata (dunque, in vista della distribuzione o della chiusura anticipata), il professionista delegato chiede la liquidazione sia per il proprio compenso, sia per le spese sostenute mediante prelievo dal suddetto fondo, specificando nell'istanza di aver proceduto a prelevarle con tale modalità (tali importi costituiscono anticipazioni di spese sostenute in nome e per conto di terzi);

v. in sede di esecuzione del progetto di distribuzione (o in ogni altro caso di chiusura della procedura), il professionista provvede alla restituzione dell'eventuale residuo del fondo spese al creditore che ha provveduto al versamento e deposita rendiconto scritto nel termine assegnato o, in ogni caso, entro dieci giorni dalla chiusura della procedura;

d. decorso il termine complessivamente assegnato (sessanta giorni), il professionista delegato relaziona per iscritto senza dilazione al Giudice, evidenziando l'eventuale ***inerzia dei creditori*** rispetto all'obbligo di versamento del superiore importo; il comportamento del creditore sarà valutato ai fini della ***dichiarazione di improcedibilità***;

2. nel caso di rinnovo delega:

il professionista provvede agli stessi adempimenti sopra previsti per il caso di nuova delega, con decorrenza dei termini (trenta giorni per il versamento da parte del creditore procedente ed ulteriori trenta giorni per il versamento da parte dei creditori intervenuti) dalla data di rinnovo della delega e con le seguenti precisazioni:

i. non si procede ad apertura di conto qualora vi sia già un conto corrente intestato alla procedura (mentre vi si procede qualora esista un libretto della procedura);

ii. la somma oggetto di richiesta al professionista delegato, per solo fondo spese (e senza ulteriori acconti), è pari ad euro 500,00;

3. in ogni caso

- nell'ipotesi di esaurimento del fondo spese (cioè, di insufficienza dell'attivo del conto rispetto alle spese di pubblicità per un ulteriore tentativo di vendita già oggetto di delega), il professionista richiede ai creditori il versamento di ulteriori euro 500,00, procedendo all'intimazione negli stessi termini sopra previsti;

MODALITA' DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione,
quanto alle **modalità di vendita**,
tenuto conto che a decorrere dal 10.4.2018 tutte le vendite devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,
ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il celere svolgimento della procedura;
ritenuto di adottare il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sia su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, dal momento che tale sistema, nel primo periodo di attuazione della riforma e fatta salva ogni successiva valutazione, appare consentire una più ampia partecipazione alle vendite forzate;
visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;
DISPONE procedersi alla vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista;
NOMINA referente della procedura il professionista delegato sopra nominato;
NOMINA gestore della vendita telematica la Società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale;

ATTIVITA' PRELIMINARI

• il professionista delegato, appena ricevuta notizia della nomina, ***accetta l'incarico mediante dichiarazione***

trasmessa telematicamente, in cui dà atto: a. di non trovarsi in una delle condizioni di incompatibilità previste dall'art. 51 c.p.c.; b. di non aver assunto incarichi professionali e di non essere dipendente di alcune delle parti (creditore procedente, creditore intervenuto, esecutato, etc.); c. di non essere associato o dipendente di uno studio professionale che ha assunto incarichi da una delle parti;

• il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in **diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato, salvo il rilievo di elementi ostativi alla prosecuzione della procedura e da segnalarsi tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione, inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;

• il professionista delegato non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e in ogni caso risponde personalmente al G.E.;

• ***in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su richiesta di parte***, senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'esecuzione; ogni inadempimento sarà valutato ai fini di un'eventuale revoca ai sensi dell'art. 591*bis* ult. co. c.p.c.

• ***il professionista delegato deposita relazione preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza***, indicando sinteticamente:

1. titolo/i esecutivo/i;
2. creditori procedenti ed intervenuti, importo dei crediti;
3. eventuale incompletezza della documentazione ipocatastale o altre criticità della procedura ostative alla vendita (ad es. caso in cui i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi ovvero appartengano all'esecutato per una quota o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento); in particolare, acquisisce il certificato di stato civile dell'esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
4. eventuale inadempimento dell'obbligo di notifica degli avvisi *ex* artt. 498 e 599 c.p.c.;
5. caratteristiche del compendio pignorato, valore di stima ed eventuali profili problematici emergenti dalla relazione di stima (es. opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti o in ogni altro caso in cui ciò appaia opportuno);

• ***il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi*** a decorrere dalla relazione iniziale in merito allo stato dell'attuazione della delega, con l'avvertimento che il mancato deposito delle relazioni verrà considerato inadempimento valutabile ai fini della revoca dell'incarico *ex* art. 591*bis* ult. co. c.p.c.; il professionista allega alle proprie relazioni l'estratto conto digitale aggiornato delle operazioni eseguite in entrata ed in uscita sul conto corrente della procedura;

• il professionista delegato, alla scadenza del ventennio dalla trascrizione del pignoramento, laddove il compendio pignorato risulti ancora invenduto, prima di procedere alle operazioni di vendita verifica se sia stata compiuta la rinnovazione della trascrizione e se sia stata depositata documentazione ipocatastale o certificato notarile sostitutivo relativo al ventennio intercorso tra la trascrizione originaria e quella in rinnovazione, al fine di garantire il rispetto dell'art. 2668*bis* ultimo comma c.c.; in caso negativo, relaziona immediatamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione;

DISPOSIZIONI GENERALI SUI TENTATIVI DI VENDITA DELEGATA

• il professionista delegato è autorizzato ad espletare **UN tentativo di vendita senza incanto**, con ribasso del prezzo base di un quarto a seguito di ciascun tentativo deserto e senza dilazione tra l'eventuale esito deserto della vendita e la fissazione del successivo tentativo già delegato;

• nel caso in cui si tratti di un rinnovo di delega e si siano già tenute vendite sotto la vigenza della precedente disciplina, con riferimento alla prima vendita sottoposta al regime successivo al d.l. 83/2015 il professionista provvede ad indicare come prezzo base lo stesso prezzo posto a base della precedente asta deserta (ciò in considerazione del fatto che l'art. 571 c.p.c. novellato prevede quale offerta minima il prezzo base ridotto di un quarto);

• quando il professionista delegato ritiene probabile che la vendita con incanto *ex* art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione *ex* art. 591*ter* c.p.c.;

• il professionista delegato dà notizia al Giudice dell'esecuzione dell'esito di ogni tentativo di vendita mediante deposito degli atti di ciascuna vendita, sia in forma telematica, sia in forma cartacea (in originale) ai sensi dell'art. 16*bis* co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.); nella nota che accompagna il deposito il professionista delegato indica la data di conferimento della delega, il totale dei tentativi di vendita esperiti, i progressivi ribassi e l'ultimo

prezzo a base d'asta e ***specifica se i tentativi di vendita delegati si siano esauriti*** o se vi siano ancora una o più vendite da fissarsi, sulla base delle indicazioni impartite dal Giudice dell'esecuzione; nella medesima nota il professionista delegato specifica altresì lo ***stato di possesso dell'immobile*** (es. se vi sia stata liberazione, se sia stata emessa autorizzazione ad abitare, se sia in corso contratto di concessione in godimento) e fornisce al Giudice elementi rilevanti al fine di valutare la fruttuosità della vendita (es. specifica se vi siano state modifiche rispetto allo stato dei luoghi descritto dall'esperto stimatore, evidenzia le presumibili ragioni della scarsa appetibilità del compendio, segnala l'eventuale utilità di operare un ribasso maggiore del 25% per i tentativi successivi al quarto o di procedere ad una diversa formazione dei lotti o alla liberazione del compendio);
• il professionista delegato, fermo restando l'obbligo di deposito degli atti delle singole vendite, ***rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione tempestivamente*** all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento dell'ultimo dei tentativi delegati, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura o di compiere le valutazioni ai sensi dell'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.;
• per il quarto tentativo di vendita il professionista delegato pratica il ribasso di un quarto; per i tentativi successivi al quarto il professionista delegato applica ordinariamente il ribasso di un quarto, salvo che il Giudice dell'esecuzione disponga espressamente un prezzo base inferiore al precedente fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591 co. II c.p.c.;
• il professionista delegato, nell'ipotesi di vendita di più lotti, rimette gli atti al Giudice, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., qualora, 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 (le spese legali sostenute dai creditori vengono valutate dal professionista prudenzialmente, tenuto conto dei parametri medi di riferimento rispetto al valore del credito o al prezzo di aggiudicazione, ove inferiore, sommato all'offerta minima prevista per l'ultima vendita per i beni non aggiudicati; gli esborsi per compensi e spese di delega e custodia vengono valutati dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto dei parametri medi di riferimento rispetto al prezzo di aggiudicazione sommato all'offerta minima prevista per l'ultima vendita per i beni non aggiudicati);

AVVISO DI VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

• il professionista delegato redige l'avviso delle operazioni di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173*quater* disp. att. c.p.c.; il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile;
• il professionista delegato deposita telematicamente l'avviso di vendita e lo comunica ai creditori costituiti (almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto);
• il professionista delegato dà atto della ***possibilità di presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta***, secondo le modalità indicate nell'avviso;
• il professionista delegato inserisce nell'avviso di vendita le seguenti indicazioni, ***omesse le generalità dell'esecutato***:
- numero della procedura;
- diritto reale posto in vendita;
- tipologia di bene; gli identificativi catastali, il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile (regolarità urbanistica ed edilizia, avvenuto rilascio di APE, etc.); la presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza;
- indicazione (*ex* art. 173*quater* disp. att. c.p.c.) della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisazione del numero di lotti (secondo quanto emerge dalla relazione dell'esperto, se del caso modificata secondo disposizione del Giudice);
- ammontare del prezzo base (valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., eventualmente

tenendo conto delle correzioni e degli adeguamenti legati ad eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex* art. 571 c.p.c.);
- indicazione del sito/dei siti internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome il recapito telefonico del professionista delegato e custode;
- termine (non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi) fino alle h. 12:00 del giorno precedente la vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante ***effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura***, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- modalità dell'offerta analogica (mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente); luogo di presentazione delle offerte analogiche (presso lo studio del professionista delegato, con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista); modalità di prestazione della cauzione e del fondo spese ed ammontare degli stessi; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti (nel giorno successivo alla scadenza del termine), da individuarsi nella sala aste presso il Palazzo di giustizia; disciplina generale della gara successiva alle offerte; in particolare, il professionista delegato avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di ***assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato*** (per l'offerta analogica), ***in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto***, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in ***misura pari al quinto del prezzo proposto***, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante ***bonifico su conto corrente*** con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese;
- il professionista delegato dà atto nell'avviso del fatto che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il professionista delegato dà altresì avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- indicazione per cui l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; ***nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta***; va specificato che gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigilla in maniera idonea al momento del deposito; alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita ***dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute*** e dei relativi giorni di presentazione;
- modalità e termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a ***centoventi giorni decorrenti dall'aggiudicazione***), mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono già indicati nell'avviso di vendita);
- precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- indicazione per cui l'offerta analogica dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
e) di avere preso visione della perizia di stima;
- indicazione per cui l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- precisazione per cui la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- indicazione per cui ***le offerte presentate con modalità telematica*** devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, che nell'avviso devono essere riportati:
Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un

suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.
Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta
1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.
Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica
1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.
Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia
1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- indicazione delle coordinate (codice IBAN) del conto della procedura, per l'esecuzione dei versamenti, con la precisazione per cui il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. X/X versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. X/X versamento fondo spese", con l'indicazione del numero di ruolo della procedura;

- indicazione per cui, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali";
- indicazione del numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, che deve essere indicato nell'avviso di vendita, per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 (numero fax: 0931752616);
- precisazione per cui:
a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
b) è stata (o meno) rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
c) se l'immobile è ancora occupato dell'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità (siti i cui nomi vanno riportati nell'avviso);

Infine, il professionista delegato indica nell'avviso di vendita che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA

• la pubblicità in funzione della vendita sarà attuata secondo le seguenti modalità:

a. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità dell'esecutato e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sui siti ***www.tribunalesiracusa.it*** e ***www.astegiudiziarie.it***, all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili ***almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita***;
b. pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema ***"Aste Click"*** - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex* art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati ***casa.it, idealista.it e bakeka.it***, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito ***www.asteannunci.it*** (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923); all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili ***almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita***;
c. pubblicazione dell'avviso sul **portale delle vendite pubbliche** (atteso che, a decorrere dal 20 febbraio 2018, è divenuta obbligatoria tale pubblicità, prevista dall'art. 490 co. I c.p.c. - *ex* art. 23, comma II, del d.l. n. 83/2015, conv. con modif. dalla l. n. 132/2015 - e dall'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.), secondo le seguenti modalità:

1. la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche deve essere effettuata ***entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita*** (mentre resta fermo il termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, già previsto per le altre formalità pubblicitarie); si rammenta che se tale pubblicazione non è effettuata, per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'***estinzione del processo esecutivo***, ai sensi dell'art. 631*bis* c.p.c.;
2. la pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita pubblicati dai professionisti delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dal momento in cui è stata delegata l'attività di vendita;

3. ogni altra forma di pubblicità prevista nell'ordinanza di delega andrà comunque eseguita;
4. la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita e va corrisposto per ogni tentativo di vendita (articolo 18*bis* d.P.R. n. 115/2002);
5. sia il previo pagamento del contributo sia la pubblicazione sono eseguiti a cura del professionista delegato alla vendita, nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali con delibera del 7 febbraio 2008;
6. resta salva ogni attività eventualmente svolta dal professionista delegato, prima della comunicazione del presente provvedimento, secondo le previsioni della circolare del 16.02.2018 (senza necessità di istanza al G.E.);

• tenuto conto dei tempi di pubblicazione, i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire ai soggetti indicati (diversi dal p.v.p.) almeno sessanta giorni prima del termine sopra indicato per la pubblicazione; ***le suddette pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di vendita***; il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche; le società incaricate accetteranno le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista delegato e provvederanno a fornire tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti;

OPERAZIONI DI VENDITA

• il professionista delegato ***non accede al conto della procedura per consultarlo nel corso del periodo in cui è possibile presentare domande di partecipazione alla vendita*** (cioè nel periodo compreso tra la prima pubblicazione dell'avviso ed il momento in cui l'offerta è automaticamente decifrata, cioè non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita);
• le vendite con modalità mista si svolgono esclusivamente presso la ***sala aste telematiche sita nel Palazzo di giustizia***, livello 0, corpo B, n. 27; la richiesta di utilizzo dalla sala deve essere trasmessa esclusivamente all'indirizzo mail salaastetelematiche.tribunale.siracusa@giustizia.it; prima di presentare la richiesta il professionista delegato concorda la data con il gestore incaricato; sarà possibile tenere la vendita dal lunedì al venerdì (giorni feriali), alle ore 09:00, 10:00, 11:00, 12:00 o 13:00 (con l'avvertenza che, nel caso in cui sia posto in vendita un numero di lotti superiore a tre, è necessario prenotare due fasce orarie consecutive); nella richiesta il professionista delegato indica il giorno e l'orario prescelto, almeno un'opzione alternativa in caso di indisponibilità, nonché i dati relativi alla vendita (numero di ruolo e magistrato procedente); il richiedente riceve via mail riscontro dell'avvenuta prenotazione della sala; il modulo da utilizzare per la richiesta di prenotazione è disponibile sul sito www.tribunalesiracusa.it; per l'apertura e la chiusura della sala il professionista delegato è tenuto a rivolgersi all'U.R.P., ovverosia, in caso di assenza o impedimento dell'assistente addetto, al livello 0 stanza 11; ulteriori informazioni sul sistema di prenotazione sono contenute nelle note del Direttore della cancelleria del settore esecuzioni del 28.09.2018 e del 14.12.2018;
• il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte (sala aste telematiche); saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame;
• il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
• il professionista delegato provvede a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
• la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.
Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591*ter* c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.
I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591*ter* c.p.c.;
• qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591*ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);
• il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita; una copia informatica deve essere depositata nel fascicolo dell'esecuzione; ***il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta***;
In sede di aggiudicazione il delegato informa l'aggiudicatario che: 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

• il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591*bis* c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità, per tale incombente, di ulteriore autorizzazione del Giudice;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

• il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del fondo spese, da un lato, e della cauzione nonché del saldo prezzo, dall'altro, sul medesimo conto corrente bancario previsto per il versamento della provvista funzionale alla pubblicità;
• qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex* art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;
• in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento

della cauzione;
• il procuratore legale, cioè l'avvocato, che 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; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;
• il professionista delegato, in caso di esito positivo della vendita, deposita l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul della procedura;
• dopo la vendita, il professionista delegato, qualora tali elementi non risultino dagli atti, assume informazioni presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
• dopo la vendita, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 co. II c.p.c., il professionista delegato deposita tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento, insieme ad una ***nota riepilogativa delle vendite tenute e dei ribassi via via praticati***, dando conto dell'avvenuto integrale deposito della documentazione inerente i precedenti tentativi di vendita; il professionista delegato allega altresì i seguenti documenti (sia telematicamente sia in forma cartacea, attesa la natura):

- documentazione completa relativa alla vendita all'esito della quale è stata disposta l'aggiudicazione (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
- estratto conto digitale aggiornato delle operazioni eseguite in entrata ed in uscita sul conto corrente della procedura, con nota contenente specificazione degli importi versati per cauzione, fondo spese e saldo prezzo; nel caso di credito fondiario, anche la documentazione comprovante il versamento diretto *ex* art. 41 t.u.b.;
- visure ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione *ex* art. 586 c.p.c.;
- per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti;
- A.P.E. in corso di validità, se presente in atti (con la precisazione per cui non si procede ad acquisirlo se non già presente);
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità;
- istanza di liquidazione per le spese e i compensi a carico dell'aggiudicatario;

• il professionista delegato provvede ad allegare al decreto di trasferimento l'A.P.E. (ove presente) e le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità;
• il professionista delegato provvede alla ***notifica del decreto di trasferimento*** alle parti costituite (mediante p.e.c.), nonché all'esecutato e all'aggiudicatario non costituiti (secondo le modalità previste dall'art. 137 ss. c.p.c.); Con la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode assegnerà all'aggiudicatario un termine di dieci giorni entro il quale potrà chiedere al custode di eseguire l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

• il professionista delegato provvede alla redazione della bozza del decreto di trasferimento, all'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 *ex* 586 c.p.c.;
• il professionista delegato in ogni caso provvede ***ad avvisare mediante p.e.c. l'esperto stimatore*** dell'avvenuta aggiudicazione (dopo il versamento del saldo prezzo), affinché questi, qualora sussistano i presupposti, provveda a depositare la sua nota spese finale, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. **solo qualora il prezzo di vendita sia superiore alla metà del valore di stima**; trasmette all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento;
• il professionista delegato è autorizzato in via preventiva a prelevare dal conto corrente intestato alla procedura (o dal libretto, ove presente) le somme necessarie per l'esecuzione delle formalità di cui al punto precedente; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità; ***per tali incombenti non è necessaria ulteriore autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, fatto salvo l'obbligo di rendiconto successivo per iscritto***;

FASE DISTRIBUTIVA

• avvenuto il versamento del prezzo il Giudice con decreto fissa ai creditori e al professionista delegato e custode un termine, ordinariamente di trenta giorni, per depositare le dichiarazioni di credito e le note per le spese e i compensi (telematicamente e anche in forma cartacea in caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo) e, al contempo, fissa l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione, assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto medesimo; il progetto di distribuzione parziale non può superare il limite del 90% delle somme da ripartire, ai sensi dell'art. 596 co. I c.p.c.; trascorso il termine assegnato per il deposito delle note, il professionista delegato provvede a formare apposito sottofascicolo inserendovi copia cartacea, ai sensi dell'art. 16*bis* co. IX d.l. 179/2012, delle note per spese e compensi - attesa la quantità e qualità dei documenti e l'esigenza di pronta definizione - affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione;
• i creditori redigono l'istanza di liquidazione indicando:

i. il valore di riferimento (pari all'importo del credito, oppure a quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti se inferiore);
ii. l'importo richiesto per compensi legali, oltre accessori;
iii. l'importo versato per acconto e fondo spese, secondo quanto sopra indicato;
iv. le ulteriori spese - distinte da quelle sostenute mediante versamento del fondo spese - di cui è richiesta la liquidazione (es. spese per documentazione ipocatastale, compenso dell'esperto stimatore, etc.), con redazione di elenco analitico con voci progressivamente numerate ed allegazione di documentazione giustificativa numerata in corrispondenza;

• nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista delegato ***procede a redigere comunque il progetto di distribuzione*** e non è previsto rinvio dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c., salva la sussistenza di ipotesi di ritardo non imputabile (non potendosi considerare tale la mera mancata trasmissione di disposizioni al difensore ad opera della parte); in questo caso, il professionista delegato individua i crediti secondo gli importi individuati nel precetto o nell'atto di intervento e nella più recente precisazione di credito eventualmente presente in atti, le spese in base ai soli importi documentati sulla base degli atti presenti nel fascicolo e gli onorari applicando i valori medi di liquidazione vigenti e considerando quale parametro di riferimento il credito, oppure quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti se di valore inferiore;
• il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvede verificare gli importi presenti sul conto corrente (o ad aggiornare i libretti portanti le somme relative alla procedura, ove presenti), al fine di riscontrare la presenza di eventuali interessi e provvedere all'integrale riparto tra i creditori, escludendo le somme necessarie per la chiusura del conto (o del libretto);
• in caso di debitore dichiarato fallito o ammesso ad altra procedura concorsuale, unitamente alla dichiarazione di credito il creditore che intende partecipare alla distribuzione è onerato a depositare provvedimento di ammissione al passivo, chiarendo, in maniera documentata, se si tratta di provvedimento definitivo;
• il Giudice, all'esito dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c., qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, onera il professionista delegato affinché provveda ai pagamenti in conformità;
• il Giudice dell'esecuzione rammenta al professionista delegato che, ai sensi dell'art. 16*bis* d.l. 179/2012 come novellato dal d.l. 132/2014, è tenuto a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione (ovverosia dalla scadenza del termine dilatorio fissato per i pagamenti), con onere di vigilanza a carico della cancelleria; il deposito di tale rapporto deve avvenire utilizzando il ***modello informatico (XSD) approvato dal Ministero della giustizia***, attraverso l'applicativo in uso.

DISPOSIZIONI FINALI

• il professionista delegato provvede al deposito telematico degli atti, avendo cura di classificarli correttamente e di evitare l'invio di "atti non codificati", se non per i casi non espressamente previsti dagli applicativi in uso, al fine di garantire il corretto popolamento dei fascicoli telematici; si richiede inoltre, in tutte le relazioni, di non occupare con intestazioni l'angolo superiore sinistro della prima pagina, al fine di poter apporre i timbri previsti dall'applicativo consolle del magistrato;
• il professionista delegato provvede a formare, all'interno del fascicolo d'ufficio, un apposito sottofascicolo della custodia, munito di indice; tutti gli atti relativi alle attività svolte dovranno essere depositati telematicamente senza dilazione; per i verbali e gli altri documenti in originale è prescritto, oltre al deposito telematico, il deposito

in forma cartacea ai sensi dell'art. 16*bis* co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura degli stessi;
• il professionista delegato deposita l'istanza di liquidazione per compensi e spese nei seguenti termini:
   a. istanza di liquidazione per spese e compensi a carico dell'aggiudicatario: contemporaneamente al deposito della bozza del decreto di trasferimento, al fine di consentire una celere restituzione dell'eventuale eccedenza del fondo spese all'aggiudicatario;
   b. istanza di liquidazione per spese e compensi a carico della procedura: nello stesso termine assegnato ai creditori per il deposito di precisazioni di credito e note spese, in vista della distribuzione;
   c. in ogni altro caso di chiusura anticipata o estinzione della procedura l'istanza di liquidazione ***deve essere depositata prima che venga pronunciata l'estinzione*** (senza che sia necessaria un'autorizzazione del Giudice al deposito);
• il professionista delegato redige istanza di liquidazione ai sensi del D.M. 227/2015 (entrato in vigore il 10.03.2016) ed indica quanto segue:
   i. breve sintesi dell'attività svolta;
   ii. valore del compendio (da individuare, secondo la fase in cui si trova la procedura, nel valore di stima nel caso in cui non vi siano state vendite, oppure nel valore di aggiudicazione o nell'offerta minima dell'ultima vendita);
   iii. importo richiesto per ciascuna della quattro fasi (precisando che, per la fase di trasferimento, solo per la metà del compenso è richiesta la liquidazione a carico della procedura);
   iv. sussistenza di ipotesi di aumento o riduzione del compenso (es. opportunità di calcolare il compenso per pluralità di lotti o debitori ai sensi dell'art. 2 co. II D.M. 227/2015; opportunità di aumentare il compensi sino al 60% per l'elevata complessità delle attività svolte; opportunità di ridurre il compenso ridotto sino al 60% per la ridotta complessità delle attività svolte);
   v. indicazione, nell'istanza di liquidazione a carico della procedura, del fondo spese versato da parte creditrice, di quanto eventualmente residuato, dell'importo prelevato per acconto (inclusi accessori) e di quanto prelevato per spese (con elenco dettagliato delle spese vive sostenute, progressivamente numerato, ed allegazione dei documenti giustificativi, numerati in corrispondenza);
   vi. indicazione, nell'istanza di liquidazione a carico dell'aggiudicatario, degli importi prelevati, dal fondo spese da questi versato, per le spese poste a suo carico, (con elenco dettagliato delle spese vive sostenute, progressivamente numerato, ed allegazione dei documenti giustificativi, numerati in corrispondenza);
   vii. indicazione di eventuali spese anticipate (spese di apertura conto) e delle somme necessarie per la chiusura del conto corrente della procedura;
• il professionista delegato deposita istanze e relazioni nel fascicolo telematico soltanto per adempiere a quanto disposto nel presente provvedimento o per chiedere istruzioni in merito ad ipotesi non espressamente disciplinate; le istanze e le relazioni sono redatte in formato nativo digitale (senza ricorso a scansioni informatiche di atti se non per l'acquisizione di documenti provenienti da terzi); al fine di garantire un'ordinata evasione delle istante telematiche, l'atto trasmesso dal professionista delegato sarà accompagnato da ***segnalazione di urgenza*** (funzione "campanello") soltanto in caso di sussistenza di situazioni che richiedano una tempestiva ed indifferibile pronuncia del Giudice;
• in ogni caso di chiusura o estinzione della procedura, il professionista delegato provvede alla ***chiusura del conto corrente della procedura*** (o del libretto, ove presente) ad al deposito del relativo rendiconto (che, nel caso di procedura già definita, sarà sottoposto alla vigilanza della cancelleria); nel caso di chiusura per approvazione del progetto di distribuzione, della chiusura del libretto (o del conto) si dà conto nel prescritto rapporto riepilogativo; nel caso di chiusura per altra causa, il rendiconto deve essere depositato entro dieci giorni dalla definizione della procedura.

Per il caso di nuova delega (e non di rinnovo), si assegna al creditore che ha chiesto la vendita termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza - *ex* art. 569 ult. co. c.p.c. - ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. *non comparsi.*

Si comunichi il presente provvedimento, a cura della cancelleria, alle parti, anche non costituite, al professionista delegato nominato, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.
Siracusa, 19/03/2025

Il Giudice dell'esecuzione