



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Modifica dell'ordinanza di delega alla vendita nelle procedure esecutive immobiliari e nei giudizi di divisione endoesecutiva

Il sottoscritto Presidente del Tribunale dott. Pierfrancesco de Angelis e i sottoscritti Giudici della Sezione Civile nelle persone del dott. Gianluca Morabito, dott.ssa Roberta della Fina, dott.ssa Francesca Sbarra e dott. Gianluca Verico;

visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020 e la Legge n. 27 del 2020;

ritenuta l'opportunità di adottare misure finalizzate ad una rapida ripresa delle attività di vendita degli immobili in seno alle procedure esecutive immobiliari e nei giudizi di divisione endoesecutiva, evitando altresì anche per i prossimi mesi - quando dovrà in ogni caso essere garantito il distanziamento sociale finalizzato a contenere il contagio da Covid-19 - assembramenti di persone fisiche nei locali del Tribunale dove si celebrano gli esperimenti di vendita cd. analogica;

DISPONGONO QUANTO SEGUE

1. Tutti gli esperimenti di vendita fissati o da fissare **a partire dalla data dell'1 febbraio 2021** dovranno essere espletati secondo la modalità della vendita telematica ASINCRONA (gli incanti fissati o da fissare nel periodo precedente saranno invece tenuti secondo la tradizionale modalità analogica);
2. Ne consegue che gli attuali modelli di vendita analogica devono essere sostituiti con il **modello di vendita telematica ASINCRONA che si riporta in calce al presente provvedimento**, unitamente al modello di avviso di vendita reperibile sul sito del Tribunale alla sezione "modulistica" e che i professionisti delegati sono invitati ad adottare per rendere uniforme l'informativa delle vendite nei confronti della platea degli interessati all'acquisto;
3. Per tutte le **procedure già in delega** operano le disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita riportata in calce a questo provvedimento che si **sostituisce integralmente a quella già emessa**, ferma per ciascuna la nomina del gestore della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vendita telematica individuato nei termini che seguono (onde garantire la cd. Rotazione Temperata degli incarichi):

a. quanto alle **procedure esecutive immobiliari**:

- le procedure con numero di ruolo pari avranno quale gestore della vendita Edicom Finance srl;
- le procedure con numero di ruolo dispari avranno quale gestore della vendita Aste giudiziarie in linea spa;

b. quanto alle **procedure di divisione endoesecutiva**:

- le procedure con numero di ruolo finale uguale a 0, 1, 2, 3, 4 e 5 avranno quale gestore della vendita Edicom Finance srl;
 - le procedure con numero di ruolo finale uguale a 6, 7, 8, 9 avranno quale gestore della vendita Aste giudiziarie in linea spa;
4. Si precisa che, in relazione alle procedure esecutive già delegate, le prescrizioni contenute nella nuova ordinanza di delega in calce devono intendersi immediatamente efficaci rispetto alla fase del trasferimento del compendio pignorato e alla fase della distribuzione del ricavato (fatta salva la speciale modalità di udienza distributiva “cartolare” secondo i termini stabiliti dalla pregressa circolare pubblicata sul sito del Tribunale in data 22/04/2020). Di converso, per quanto concerne la fase prodromica alla vendita e la fase della vendita in senso stretto, valga ribadire che le disposizioni della nuova delega si applicheranno per gli esperimenti d’asta fissati o da fissare a partire dalla data dell’1 febbraio 2021;
5. I professionisti delegati sono sin d’ora invitati a verificare la capienza del fondo spese onde procedere, se necessario, alla tempestiva richiesta di integrazione al ceto creditorio secondo quanto stabilito nell’ordinanza di delega in calce;
6. **I professionisti delegati avranno cura di depositare nel fascicolo telematico il presente provvedimento** (comprensivo dell’ordinanza di delega alla vendita) entro il 31.07.2020;
7. Al fine di garantire ampia diffusione del presente provvedimento:
- a. mandano alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni ai Presidenti degli Ordini professionali di Rieti;
 - b. mandano alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni all’Associazione custodi e delegati di Rieti in persona del Presidente avv. Alessandro de Sanctis;
 - c. mandano alla segreteria del Tribunale per la pubblicazione sul sito del Tribunale (sezione “news”);
 - d. mandano alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite all’esito del deposito nel fascicolo telematico.



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
Sezione Civile

Oggetto: Modifica dell'ordinanza di delega alla vendita nelle procedure esecutive immobiliari e nei giudizi di divisione endoesecutiva

Il sottoscritto Presidente del Tribunale dott. Pierfrancesco de Angelis e i sottoscritti Giudici della Sezione Civile nelle persone del dott. Gianluca Morabito, dott.ssa Roberta della Fina, dott.ssa Francesca Sbarra e dott. Gianluca Verico;

visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020 e la Legge n. 27 del 2020;

ritenuta l'opportunità di adottare misure finalizzate ad una rapida ripresa delle attività di vendita degli immobili in seno alle procedure esecutive immobiliari e nei giudizi di divisione endoesecutiva, evitando altresì anche per i prossimi mesi - quando dovrà in ogni caso essere garantito il distanziamento sociale finalizzato a contenere il contagio da Covid-19 - assembramenti di persone fisiche nei locali del Tribunale dove si celebrano gli esperimenti di vendita cd. analogica;

DISPONGONO QUANTO SEGUE

1. Tutti gli esperimenti di vendita fissati o da fissare **a partire dalla data dell'1 febbraio 2021** dovranno essere espletati secondo la modalità della vendita telematica ASINCRONA (gli incanti fissati o da fissare nel periodo precedente saranno invece tenuti secondo la tradizionale modalità analogica);
2. Ne consegue che gli attuali modelli di vendita analogica devono essere sostituiti con il **modello di vendita telematica ASINCRONA che si riporta in calce al presente provvedimento**, unitamente al modello di avviso di vendita reperibile sul sito del Tribunale alla sezione "modulistica" e che i professionisti delegati sono invitati ad adottare per rendere uniforme l'informativa delle vendite nei confronti della platea degli interessati all'acquisto;
3. Per tutte le **procedure già in delega** operano le disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita riportata in calce a questo provvedimento che si **sostituisce integralmente a quella già emessa**, ferma per ciascuna la nomina del gestore della

vendita telematica individuato nei termini che seguono (onde garantire la cd. Rotazione Temperata degli incarichi):

a. quanto alle **procedure esecutive immobiliari**:

- le procedure con numero di ruolo pari avranno quale gestore della vendita Edicom Finance srl;
- le procedure con numero di ruolo dispari avranno quale gestore della vendita Aste giudiziarie in linea spa;

b. quanto alle **procedure di divisione endoesecutiva**:

- le procedure con numero di ruolo finale uguale a 0, 1, 2, 3, 4 e 5 avranno quale gestore della vendita Edicom Finance srl;
- le procedure con numero di ruolo finale uguale a 6, 7, 8, 9 avranno quale gestore della vendita Aste giudiziarie in linea spa;

4. Si precisa che, in relazione alle procedure esecutive già delegate, le prescrizioni contenute nella nuova ordinanza di delega in calce devono intendersi immediatamente efficaci rispetto alla fase del trasferimento del compendio pignorato e alla fase della distribuzione del ricavato (fatta salva la speciale modalità di udienza distributiva "cartolare" secondo i termini stabiliti dalla pregressa circolare pubblicata sul sito del Tribunale in data 22/04/2020). Di converso, per quanto concerne la fase prodromica alla vendita e la fase della vendita in senso stretto, valga ribadire che le disposizioni della nuova delega si applicheranno per gli esperimenti d'asta fissati o da fissare a partire dalla data dell'1 febbraio 2021;
5. I professionisti delegati sono sin d'ora invitati a verificare la capienza del fondo spese onde procedere, se necessario, alla tempestiva richiesta di integrazione al ceto creditorio secondo quanto stabilito nell'ordinanza di delega in calce;
6. **I professionisti delegati avranno cura di depositare nel fascicolo telematico il presente provvedimento** (comprensivo dell'ordinanza di delega alla vendita) entro il 31.07.2020;
7. Al fine di garantire ampia diffusione del presente provvedimento:
 - a. mandano alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni ai Presidenti degli Ordini professionali di Rieti;
 - b. mandano alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni all'Associazione custodi e delegati di Rieti in persona del Presidente avv. Alessandro de Sanctis;
 - c. mandano alla segreteria del Tribunale per la pubblicazione sul sito del Tribunale (sezione "news");
 - d. mandano alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite all'esito del deposito nel fascicolo telematico.

A seguire la nuova ordinanza di delega alla vendita nell'ambito delle esecuzioni immobiliari adattabile essenzialmente, per quanto compatibile, anche alle procedure di divisione endoesecutiva (all. 1).

Rieti, 23 giugno 2020

Dott. Pierfrancesco de Angelis
Dott. Gianluca Morabito
Dott.ssa Francesca Sbarra
Dott.ssa Roberta della Fina
Dott. Gianluca Verico

ALL. 1)

NUOVA ORDINANZA DI DELEGA ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA PER GLI ESPERIMENTI D'ASTA FISSATI O DA FISSARE A PARTIRE DALL'1 FEBBRAIO 2021 IN SENO ALLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI E ALLE DIVISIONI ENDOESECUTIVE

N. numero_ruolo/anno_ruolo R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
Sezione Civile

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo N. numero_ruolo/anno_ruolo RGE;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentiti il custode e le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze avanzate, anche in relazione alla liberazione del bene ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al valore d'asta di euro:

Lotto 1 prezzo base d'asta € _____ offerta minima ridotta del 25% come per legge
Lotto 2 prezzo base d'asta € _____ offerta minima ridotta del 25% come per legge
Lotto 3 prezzo base d'asta € _____ offerta minima ridotta del 25% come per legge

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode con separata ordinanza, che vi provvederà, quale referente della procedura, presso codesto Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in **modalità asincrona** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

NOMINA

gestore della vendita telematica la (**Società Edicom Finance srl / Aste giudiziarie in linea spa**) che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita,

ASSEGNA

al professionista nominato termine di **24 mesi** dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e termine di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa e invita il delegato, ove intenda accettare l'incarico fuori udienza, a depositare l'atto di accettazione in via telematica (come da modello disponibile sul sito del Tribunale)

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 500,00 quale anticipo sui compensi oltre accessori di legge (da versarsi direttamente in suo favore) ed €1.500,00 per spese, ivi comprese le spese per i servizi di pubblicità e della vendita telematica, nonché, per ciascun lotto posto in vendita, € 500,00 a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che il creditore procedente gli versi tali somme entro il termine di giorni 30 a pena di improcedibilità dell'esecuzione (termine decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza ove emessa a scioglimento della riserva);

DISPONE

che, in caso di omesso pagamento da parte del creditore procedente delle suddette somme nel termine indicato, il delegato provveda immediatamente a sollecitare – a mezzo PEC - tutti i creditori muniti di titolo di eseguire il pagamento nell'ulteriore termine di giorni 30 decorrente dalla comunicazione stessa, a pena di improcedibilità dell'esecuzione;

dispone dunque che, in caso di perdurante inerzia, il delegato provveda a segnalare la circostanza al G.E. ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione (producendo in allegato la menzionata comunicazione di sollecito ai creditori);

I. - CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DISPONE

che il professionista delegato provveda ai seguenti incumbenti:



Controlli e adempimenti preliminari:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) a verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., avendo cura di acquisire, ove necessario, il certificato di stato civile del debitore esecutato, e, ove coniugato, l'estratto dell'atto di matrimonio. Di tali rilievi il delegato dovrà dare conto nella relazione iniziale da depositarsi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico, evidenziando prontamente eventuali criticità;
- 3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 4) alla verifica della correttezza e completezza del "bozzetto descrittivo" (depositato dall'esperto stimatore nominato) relativo al compendio posto in vendita sopra indicato, bozzetto che dovrà in particolare contenere le seguenti indicazioni:
 - a. diritto in vendita: *intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; diritto di superficie, enfiteusi etc.*
 - b. tipologia : *appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.*
 - c. sito in (comune, indirizzo) ... piano... int ... ;
 - d. composto da: *n. camere, n. bagni, pertinenze, mq ... [la superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].*
 - e. dati catastali con indicazione dei confini: ... ;
 - f. dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: *fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzatori, condoni, DIA, etc...*
 - g. formalità pregiudizievoli: *(domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato, etc). NB: non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione;*
 - h. stato di occupazione: *libero; occupato dal debitore o da terzi senza titolo; in corso di liberazione; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza);*

Il delegato dovrà prontamente segnalare all'esperto nominato e al G.E. eventuali carenze o difformità per le opportune integrazioni e correzioni, onerando sin da ora l'esperto di attivarsi eventualmente in tal senso;

- 5) a notificare copia della presente ordinanza comprensiva del bozzetto descrittivo, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.);

Conti correnti intestati alla procedura:

- 6) ad aprire per la presente procedura i seguenti conti correnti (scegliendo tra gli Istituti di credito convenzionati filiali di Rieti Banca Desio spa, Unicredit spa e BCC di Roma spa):
 - a. un conto corrente intestato alla procedura da comunicare immediatamente a tutti i creditori muniti di titolo ai fini del versamento delle somme necessarie relative alla pubblicità e alla vendita telematica (c.d. "CONTO SPESE PROCEDURA").

Autorizza sin da ora il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese funzionali alla pubblicità e alla vendita mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente in esame;

- b. un conto corrente intestato alla procedura per il versamento, esclusivamente, delle somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti (c.d. "CONTO CAUZIONI" che deve essere uno solo anche nel caso di pluralità di lotti).

E' fatto DIVIETO AL DELEGATO di consultare tale conto nel tempo intercorrente tra la pubblicazione di ciascun avviso di vendita e la scadenza del termine di presentazione delle offerte, non avendo il conto in questione alcuna altra finalità se non quella di recepire le cauzioni.

Si anticipa sin d'ora che, nell'avviso di vendita, dovrà essere indicato soltanto l'iban del conto cauzioni.

Autorizza il professionista delegato ad operare su tale conto per le attività indicate nella presente ordinanza (restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e trasferimento della cauzione dell'offerente aggiudicatario sul "conto saldo prezzo") con obbligo di rendiconto immediato all'esito;

- c. a vendita eseguita, per ciascun lotto, un conto corrente intestato alla procedura per il versamento del residuo prezzo (c.d. "CONTO SALDO PREZZO");
- d. a vendita eseguita, per ciascun lotto, anche un conto corrente intestato alla procedura per le spese della vendita (c.d. "CONTO SPESE VENDITA"). Autorizza sin da ora il delegato a prelevare da questo conto quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che solo ed esclusivamente il "conto spese procedura" sub a) e il "conto cauzioni" sub b) dovranno essere contraddistinti dalla modalità home banking con funzione dispositiva, dotati di un proprio strumento informatico di accesso al conto, in altri termini ciascuno dotato di un proprio "token" o "chiavetta" *et similia*.

Va, invece, esclusa la modalità home banking con funzione dispositiva per tutti gli altri conti correnti intestati alla procedura.

- 7) a provvedere progressivamente alla chiusura dei conti correnti una volta esaurita la funzione alla quale sono preposti, dandone atto nelle relazioni periodiche e nella relazione finale;

Deposito dell'avviso di vendita e adempimenti pubblicitari:

- 8) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente - a mezzo PEC - i creditori al pagamento secondo quanto già sopra esposto;
- 9) a procedere, quindi, alla pubblicazione sul PVP, allegando la presente ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la copia della perizia di stima e le relative integrazioni, avendo cura di segretare i dati sensibili. La pubblicità sul PVP dovrà essere effettuata necessariamente entro 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, onde consentire – come in seguito si dirà – ai siti individuati ex art. 490 co.2 c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare;
- 10) ad indicare nell'avviso di vendita, separatamente, sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la c.d. "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- 11) ad indicare, nell'avviso di vendita, le coordinate IBAN del conto corrente denominato "conto cauzioni" di cui sopra;

- 12) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta);
- 13) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 14) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con la presenza ordinanza di delega), autorizzando il delegato - e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal "*conto spese procedura*" le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato il fondo spese;

Comunicazioni dell'avviso di vendita:

- 15) a comunicare l'avviso di vendita, almeno 30 giorni prima dell'asta, sia ai creditori (precedente ed eventuali intervenuti) via PEC, sia al debitore esecutato; si precisa che le comunicazioni al debitore non costituito devono essere eseguite nelle forme dell'art. 492 co.2 c.p.c., vale a dire mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico (tale modalità ben può ritenersi equipollente alla tradizionale comunicazione "cartacea" in cancelleria);
- 16) a procedere a tali comunicazioni per ogni tentativo di vendita;

Esaurimento del fondo spese:

- 17) nel caso di esaurimento del fondo spese nel corso della delega, a richiedere immediatamente e direttamente al creditore procedente, a mezzo PEC, l'importo occorrente per portare a termine le operazioni di vendita delegate; il creditore sarà in tal caso tenuto al pagamento entro 30 giorni dalla data di ricezione della PEC, senza necessità di alcun provvedimento ulteriore da parte del G.E. Si precisa, inoltre, che qualunque creditore munito di titolo esecutivo può dare impulso alla procedura, facendosi carico del versamento del fondo spese in sostituzione del creditore procedente: ne consegue che, in caso di omesso pagamento da parte del procedente, il delegato assegnerà anche agli altri creditori muniti di titolo, a mezzo di comunicazione via PEC, ulteriore termine di 30 giorni per il pagamento. In caso di perdurante inerzia, il delegato segnalerà la circostanza al G.E. ai fini della pronuncia di improcedibilità dell'esecuzione, depositando apposita nota riepilogativa;
- 18) si precisa che per le spese di procedura non potranno essere utilizzati i canoni di locazione né le indennità di occupazione riscossi, dovendo la sorte degli stessi essere valuta dal G.E. al termine della procedura esecutiva. Potranno invece essere utilizzate le somme incamerate in via definitiva dalla procedura quali le cauzioni versate e acquisite a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.;

Operazioni di vendita:

- 19) alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;
- 20) all'apertura, presso il luogo indicato, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 21) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 22) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

- 23) alla deliberazione sulle offerte secondo le modalità di seguito indicate nella parte II sul contenuto dell'avviso di vendita al punto relativo all' "esame delle offerte e svolgimento della vendita";

Adempimenti immediatamente successivi all'aggiudicazione:

- 24) a redigere, entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone immediatamente copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati e a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del gestore della vendita tramite accesso all'area riservata;
- 25) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; 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;
- 26) a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi entro e non oltre il termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). A tal fine, autorizza il professionista delegato ad operare sul suddetto "conto cauzioni", con obbligo di rendiconto immediato all'esito (per tale incumbente, pertanto, non è necessaria ulteriore delega o controfirma del G.E. per l'approvazione).
L'inosservanza di tali prescrizioni può costituire, di per sé, giustificato motivo di revoca dell'incarico;
- 27) a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto saldo prezzo" di cui sopra;
- 28) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- 29) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura tenendo conto delle somme già versate;
- 30) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, rispettivamente conti *sub c)* e *sub d)* di cui sopra;
- 31) a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 32) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- 33) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

- 34) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente 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; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

Adempimenti in caso di vendita negativa:

- 35) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito, e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di **UN QUARTO** (avendo cura di indicare che l'offerta minima dovrà essere pari almeno al 75% del prezzo base come ridotto) e procedendo agli adempimenti già sopra descritti;
- 36) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,
- 37) a versare nel fascicolo telematico, all'esito di ciascuna vendita, i relativi atti, ivi compresi i giustificativi di spesa della pubblicità;
- 38) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti già sopra descritti;
- 39) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- 40) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di **UN QUARTO** rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza, per la quarta e per la quinta vendita senza incanto;
- 41) a rimettere gli atti a questo G.E. in caso di infruttuoso esperimento anche della **quinta vendita** ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal custode/delegato (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e sulle spese sostenute e sulle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita ed allegando gli estratti conto corrente della procedura.
- 42) nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 43) a rimettere gli atti a questo G.E., in ogni caso, laddove il prezzo base della successiva asta da fissare sia inferiore ad €12.000,00, a prescindere dal numero di esperimenti di vendita espletati;

Fase del trasferimento:

- 44) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola senza indugio a questo Giudice per l'emissione (la bozza dovrà essere redatta in formato .rtf editabile);

- 45) a verificare previamente, inoltre, il regime patrimoniale dell'aggiudicatario (quindi se coniugato in regime di comunione legale o separazione dei beni), chiedendo direttamente a quest'ultimo, ove necessario, di produrre l'estratto dell'atto di matrimonio;
- 46) se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. Il delegato si farà consegnare dall'aggiudicatario l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto;
- 47) la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Il delegato dovrà compiere tali verifiche relative alle formalità pregiudizievoli suscettibili di essere cancellate unitamente all'esperto;
- 48) Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- a) attestazione circa l'avvenuto versamento tempestivo, da parte dell'aggiudicatario, delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le spese successive poste a suo carico;
 - b) estratto conto aggiornato dei conti "saldo prezzo" e "spese procedura";
 - c) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
 - d) documenti giustificativi comprovanti il rituale espletamento degli incombeni relativi alla pubblicità della vendita;
 - e) copia delle visure catastali concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali modifiche intervenute;
 - f) copia delle ispezioni ipotecarie concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
 - g) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - h) attestazione di prestazione energetica. Ove l'immobile non ne sia già dotato o non sia stata redatta dall'esperto stimatore in sede di stima, il delegato demanderà allo stimatore già nominato il relativo incarico ovvero, ove questi non possa redigerla, ad altro professionista la cui nomina dovrà essere preventivamente autorizzata dal Giudice ed i cui compensi, al pari di quelli dell'esperto stimatore, dovranno essere liquidati dal GE medesimo;
- 49) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami e avendo cura di versare in atti la documentazione comprovante il rituale espletamento di tali incombeni;
- 50) a notificare all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento nonché nota di trascrizione del decreto medesimo e a restituire direttamente allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione (ai fini della richiamata restituzione delle somme non è dunque necessaria una ulteriore autorizzazione da parte del G.E.);

- 51) a compiere ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

Fase distributiva:

- 52) ad indicare ai creditori, già all'atto della aggiudicazione di ogni lotto, il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui essi dovranno inviare le note di precisazione del credito (salvo quanto sopra previsto in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.);
- 53) ad invitare i creditori, nel medesimo termine, ad indicare le coordinate bancarie sulle quali dovrà poi essere effettuato il pagamento mediante bonifico, precisando che il relativo conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;
- 54) a richiedere, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode, all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;
- 55) in caso di vendita in danno dell'aggiudicatario decaduto, a richiedere al G.E., prima della predisposizione del progetto finale di distribuzione e nella ipotesi di verificata incapienza dell'attivo della procedura ai fini della soddisfazione di tutti i creditori, l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. – debitamente precompilato dal delegato secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale - in relazione agli aggiudicatari decaduti così da poter attribuire poi il relativo credito a favore dei creditori nel rispetto della graduazione dei crediti;
- 56) a formare, quindi, un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione per le attività delegate e di custodia, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento la minor somma tra il valore indicato nel precetto e l'importo ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò essendo quello che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- 57) ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione, a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data del provvedimento del G.E. che nulla osserva sul progetto di distribuzione;
- 58) a comunicare il provvedimento con cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé sia ai creditori, anche via PEC, sia al debitore esecutato; si precisa che le comunicazioni al debitore non costituito devono essere eseguite nelle forme dell'art. 492 co.2 c.p.c., vale a dire mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico (tale modalità ben può ritenersi equipollente alla tradizionale comunicazione "cartacea" in cancelleria);
- 59) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione qualora all'esito della comparizione non sorgano contestazioni tra le parti;

Controversie ex 512 c.p.c.:

- 60) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere prontamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione al fine di consentire al G.E. di fissare udienza davanti a sé;
- 61) alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente previo deposito di una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni con termine fino a 7 giorni prima dell'udienza fissata;

Mandati di pagamento telematici:

- 62) All'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione e decorsi 30 giorni senza impugnazioni, il delegato dovrà depositare telematicamente apposita istanza onde consentire al G.E. di apporre il visto sui mandati di pagamento debitamente predisposti e sottoscritti dallo stesso delegato;
- 63) In particolare, il professionista incaricato dovrà depositare telematicamente un'unica istanza (vale a dire un documento unico) avendo cura di:
- Dare preliminarmente atto dell'approvazione del progetto di distribuzione ritualmente comunicato a tutte le parti e dell'assenza di opposizioni nel termine stabilito;
 - Attestare che i nominativi dei beneficiari e gli importi indicati nei mandati di pagamento sono conformi a quelli indicati e assegnati nel progetto di distribuzione approvato;
 - Attestare che le coordinate bancarie dei beneficiari sono conformi a quelle espressamente indicate dai creditori nelle rispettive note di precisazione del credito (ovvero nell'eventuale diverso atto inviato a mezzo PEC al delegato);
 - Redigere, nell'ambito della medesima istanza, i mandati di pagamento secondo le consuete modalità, avendo cura di indicare, tra l'altro, la Banca presso la quale è stato acceso il conto intestato alla procedura e il relativo numero di conto dal quale prelevare le somme assegnate. Si precisa che i mandati di pagamento devono essere redatti all'interno dell'istanza e non vanno depositati in allegato: in questo modo il visto telematico apposto in epigrafe all'istanza può validamente surrogarsi alla sottoscrizione analogica del G.E. apposta in calce ai singoli mandati secondo la prassi pregressa;
- 64) In allegato all'istanza il delegato dovrà produrre:
- il progetto di distribuzione;
 - il relativo verbale di approvazione del progetto di distribuzione;
 - la prova della ritualità delle comunicazioni alle parti.
- 65) Infine, il delegato dovrà recarsi in Banca per le operazioni all'uopo necessarie all'esito del visto/timbro del G.E. che "nulla osta" al pagamento in conformità, procedendo ad eseguire il pagamento in favore degli aventi diritto dietro sottoscrizione di regolare atto di quietanza;

Relazioni periodiche e relazione finale:

- 66) a depositare entro 30 giorni dalla accettazione dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta;
- 67) a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto;
- 68) a depositare, entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;
- 69) a depositare, subito dopo l'esecuzione dei mandati di pagamento in conformità al progetto di distribuzione ritualmente approvato, documentazione comprovante sia il buon esito dei pagamenti disposti in favore dei creditori (compresi gli atti di quietanza debitamente sottoscritti) che la chiusura di tutti i conti correnti intestati alla procedura;
- 70) a produrre, in allegato a tutte le relazioni (iniziale, semestrale e finale), **estratto conto aggiornato** relativo ai conti correnti intestati alla procedura.
Si onera, dunque, il delegato di osservare rigorosamente i termini per il deposito delle relazioni e del rendiconto delle attività (corredato della idonea documentazione in allegato).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potrà richiedere al Giudice di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. Att.c.p.c.