TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Civile
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

(telematica asincrona a rilancio unico e segreto)

esaminati gli atti della causa civile **n.286/2019 RG**, letta l'istanza del professionista delegato Vetro Avv. Luca;

atteso che deve darsi luogo alla vendita del cespite ai sensi del combinato disposto degli artt. 788, 569 e segg. cpc;

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569III c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-*bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che deve confermarsi il prezzo base fissato in sentenza;

richiamata la separata ordinanza in data odierna relativa alle risultanze della pubblicità immobiliare e alla continuità delle trascrizioni;

P.Q.M.

visti gli artt. 569III e 591-*bis*, c.p.c.,

visto l'art. 569IV c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita e del valore di stima degli stessi, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

AUTORIZZA

la vendita con il sistema telematico asincrono a rilancio unico segreto del compendio oggetto di giudizio costituito da unico lotto meglio identificato in sentenza e nella relazione di stima a firma del CTU Ing. G. Agro' e agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base indicato per il lotto nella suddetta perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile e determina l'offerta minima nella misura del 75% del suddetto prezzo base.

DELEGA

L'avv. Luca Vetro al compimento delle relative operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa: alla scadenza di tale termine, il delegato rimetterà comunque gli atti al G.I. con una relazione illustrativa delle attività svolte;

DISPONE

che nel corso del suddetto periodo vengano effettuati **almeno cinque tentativi di vendita, di cui almeno tre nel primo anno**: il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi;

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

DISPONE

il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 1.500,00 a titolo di fondo spese, in esso incluse le somme necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- € 500,00 a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di **45 giorni dalla comunicazione** del presente provvedimento.

In caso di mancato versamento del fondo spese entro il predetto termine, il presente procedimento, previa rimessione degli atti al G.I., **verrà dichiarato improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni**.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato di depositare, **non oltre i dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

Nel caso sia necessario provvedere alla ricostituzione del fondo spese, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà **a tutte le parti** un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 600,00 per ciascun lotto ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, ed avvertimento che, comunque, non potendosi interrompere la sequenza temporale delle vendita, l'eventuale impossibilità di procedere alla tempestiva pubblicità sul portale delle vendite per mancanza di fondi provocherà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà quindi il G.E. **entro 10 giorni** dalla scadenza del termine assegnato per i provvedimenti opportuni.

In ogni caso, il delegato dovrà informare il G.I. della richiesta dell'ulteriore fondo.

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente avente la consultazione *on line* di tipo "dispositivo", intestato alla presente causa civile con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, secondo un criterio di rotazione.

Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo, nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

AUTORIZZA

il delegato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio del CTU per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del lotto/i nell'avviso di vendita da predisporsi.

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società Aste Giudiziarie In Linea SpA e a mezzo del portale: astetelematiche.it

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

PARAGRAFO A – attività del delegato

Il professionista delegato provvederà a:

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
2. controllare lo 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;
3. determinare il valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo della relazione di stima redatta dal CTU nonché della sentenza in atti;

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

4. formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. utilizzando tassativamente il modello standardizzato pubblicato sul portale di questo Tribunale e avendo cura di verificare, prima della redazione dell'avviso di ogni vendita successiva, l'eventuale pubblicazione di un modello più aggiornato e recente di quello precedente. Per il resto il professionista si atterrà alle istruzioni qui di seguito impartite;
5. fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita), entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
6. indicare l'intestazione e il codice IBAN del rapporto di c/c intestato alla procedura ove fare accreditare la cauzione da parte dell'offerente;
7. fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 10) per la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Dette operazioni, per quanto trattasi di vendita telematica, dovranno comunque avvenire o presso la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica individuato in ordinanza o, in alternativa, presso lo studio del professionista delegato purché lo stesso sia dotato di strumenti informatici e telematici adeguati. Si precisa che il luogo indicato dovrà comunque ricadere nell'ambito del circondario del Tribunale di Agrigento. Le parti potranno chiedere di assistere alle operazioni di vendita in via telematica, attivando tempestivamente la richiesta dall'apposito modulo presente nei portali dei gestori della vendita. E' data facoltà alle parti di assistere anche personalmente o a mezzo di procuratore speciale nello studio del professionista o presso la sala aste, dando di ciò contezza nel redigendo verbale;
8. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità, nonché quelle necessarie al pagamento dei servizi per l'esecuzione dell'asta telematica tramite il relativo gestore; le fatture relative ai servizi telematici e pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome della parte richiedente la vendita, salva la facoltà, in alternativa, che vengano intestate allo stesso professionista delegato, il quale, in questo caso e solo dopo aver provveduto alla relativa anticipazione, emetterà apposita fattura di riaddebito e con importi identici a quelli dei servizi pubblicitari, intestandola al debitore esecutato; si segnala che la predisposizione dell'inserzione dell'avviso di vendita sul PVP è onere del professionista delegato, così come onere dello stesso è l'esecuzione del relativo pagamento: **il sistema di liquidazione del compenso di cui al DM n.227/2015 include ed assorbe anche la suddetta attività. Per l'effetto, salvo il riaddebito della mera spesa viva versata al Ministero della Giustizia, laddove il delegato, sotto la sua personale responsabilità quanto al merito e al tempo di esecuzione, incaricasse un soggetto terzo per la materiale inserzione o l'esecuzione del pagamento, è escluso che possa inserire il compenso riconosciuto al suddetto terzo tra le spese di cui chiedere il rimborso, atteso che queste saranno ad esclusivo carico del delegato stesso.** A tal fine, si fa presente che d'ora in avanti contestualmente all'invio della richiesta di servizi di pubblicità, il professionista dovrà trasmettere alle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A. anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi. In caso di ammissione al gratuito patrocinio della parte richiedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), di inserire tra le spese da anticipare a carico dell'Erario anche le spese di pubblicità e quelle per i servizi di gestore delle vendite telematiche da ritenersi essenziali alla vendita telematica. All'esito della vendita fruttuosa e al più tardi al momento del deposito del rendiconto finale, il professionista delegato eseguirà il rimborso ex art. 135, comma 2, d.p.r. 115/2002

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

(t.u. spese di giustizia), in favore dell'Erario di tutte indistintamente le spese prenotate a debito, richiedendo il relativo estratto in cancelleria e verificando la presenza in esso anche di tutti gli addebiti richiesti dal delegato stesso per le inserzioni nel PVP, ovvero per il gestore della vendita telematica, ovvero per la pubblicazione nei portali autorizzati, ovvero ancora per tutte le altre forme di pubblicità facoltative disposte dal G.I. Copia della quietanza F23 relativa alle somme rimborsate all'Erario dovrà essere allegata al rendiconto.

9. all'apertura e all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, nel giorno indicato nell'avviso di vendita, e a delibare sulle stesse, secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità di offerte alla gara sull'offerta più alta, procedendo così come previsto dall'art. 573 c.p.c.;

10. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito e in particolare dall'art. 591 bis comma 5 e 6 c.p.c., utilizzando l'apposito applicativo messo a disposizione dal gestore dell'asta telematica e che dovrà riepilogare l'intero andamento dell'asta con riferimento a tutte le offerte presentate;

12. ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

13. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e non vi siano istanze di assegnazione, procedere a nuovi tentativi di vendita;

14. nel **caso di infruttuoso esperimento della prima vendita,** il Delegato provvederà a fissare la **seconda vendita** ad un **prezzo base inferiore del 25%** rispetto a quello precedente;

- nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, il Delegato provvederà a fissare una **terza** vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;
- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, provvederà direttamente a fissare una **quarta** vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione delle parti e senza rimettere gli atti al G.I.;
- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una **quinta** vendita con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione delle parti né del G.I.;
- se la quinta vendita fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;

23. **qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 8.000,00, nel caso in cui il compendio in vendita sia composto da un unico bene, o ad € 10.000,00, nel caso in cui il compendio sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al G.I. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164bis disp. att. c.p.c.**;

in particolare, in tal caso, **depositare apposita relazione**, non oltre 30 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

a. durata della delega e numero dei rinnovi;

b. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;

c. spese sostenute;

d. dettaglio dei compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista per l'attività di delega;

e. la somma liquidata e da liquidare al CTU;

f. numero di vendite esperite;

g. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;

h. ulteriori presumibili spese della procedura;

i. saldo del c/c

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

15. rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e **specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;**

16. **il delegato dovrà, comunque, depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;** nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare **senza interruzione** gli esperimenti di vendita sopra indicati;

17. nell'ottica di mantenere un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GI, il delegato dovrà depositare i rapporti riepilogativi periodici secondo le modalità *infra* indicate, in cui dovrà indicare la data di inizio della delega, numero di vendite celebrate dal conferimento della delega, con le relative date, i prezzi a base d'asta e la sintesi di quanto accaduto, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e **specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dei rapporti riepilogativi.**

Gli stessi andranno predisposti utilizzando tassativamente sia il modello standardizzato pubblicato nell'apposita area esecuzioni del portale di questo Tribunale (da inserire quale "atto principale" nel deposito), sia lo schema xsd, generante un file .xml, proposto dai vari redattori reperibili sul mercato, verificando che gli stessi siano aggiornati con gli ultimi modelli ministeriali rilasciati.

I rapporti di ogni genere (iniziale, periodico e finale) andranno depositati con la periodicizzazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc. Ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi, nonché ai fini di una eventuale revoca dell'incarico in corso. Inoltre il delegato presterà particolare attenzione alla necessità di effettuare il TEMPESTIVO deposito telematico anche di tutti gli atti "intermedi" che prevedano apposita "fase" nello schema del processo (avviso di vendita, verbali d'asta anche deserta...). Si invita il professionista delegato ad evitare, laddove possibile, il ricorso al deposito telematico secondo lo schema dell'<<atto non codificato>>, da intendersi quale mera ultima risorsa, laddove lo schema del PCT non preveda una forma di deposito specifica o comunque associabile all'oggetto del deposito.

18. dare tempestivo avviso al giudice in caso di mancato versamento del prezzo nel termine, trasmettendogli il fascicolo. Una volta emesso il provvedimento di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario, il professionista delegato provvederà, senza ritardo e nel rispetto dei termini di cui sopra, a fissare il nuovo tentativo di vendita con indicazione del medesimo prezzo base e offerta minima. Salva diversa disposizione specifica, eventualmente adottata nel decreto di decadenza, la somma minima da versare a titolo di cauzione sarà, per detto esperimento di vendita successivo, aumentata dal 10% al 25%;

19. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a tal proposito, **il delegato dovrà allegare al rendiconto finale la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti, trasmettendone copia, munita dei giustificativi, anche all'aggiudicatario. L'esecuzione delle suddette formalità andrà curata dal delegato con la massima e assoluta celerità e, comunque, completata entro gg. 60 dalla pubblicazione del decreto di trasferimento. E' importante segnalare che il sistema di liquidazione del compenso di cui al DM n.227/2015 include ed assorbe anche la suddetta attività. Per l'effetto, salvo il riaddebito delle spese vive alla procedura, ove il delegato, sotto la sua personale responsabilità quanto al merito e al tempo di esecuzione, incaricasse un soggetto terzo per la mera presentazione delle formalità, è escluso che possa inserire il compenso riconosciuto al suddetto terzo tra le spese di cui chiedere il rimborso, atteso che queste saranno ad esclusivo carico del delegato stesso;**

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

20. formare il progetto di distribuzione, nel rispetto delle linee guida pubblicate nell'apposito spazio del portale di questo Tribunale, e trasmetterlo al giudice dell'esecuzione, che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi ai sensi dell'art. 596 c.p.c.;
21. ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico sull'IBAN indicato dall'offerente nel modulo di partecipazione alla vendita telematica.

PARAGRAFO B – modalità di presentazione delle offerte – cauzione – avviso di vendita

Il Giudice, altresì, dispone che:

1. **cauzione**: la cauzione venga prestata a mezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del quale in avviso di vendita verrà quindi reso noto il codice IBAN per come sopra;
2. **pubblicità obbligatoria e facoltativa**: il professionista delegato curi, **con omissione, in ogni caso, delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di queste ultime e di eventuali terzi,** almeno **sessanta giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte, l'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nonché effettui, oltre a quella ordinaria:

- la **pubblicità obbligatoria** dell'avviso di vendita (dando evidenza delle difformità edilizie e delle discordanze tavolari-catastali indicate in perizia), mediante: l'inserimento dell'avviso di vendita **almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita**, copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, nei siti:
  - www.asteannunci.it
  - www.astegiudiziarie.it

oltre ciò si dispone che della vendita venga data ulteriore **obbligatoria** pubblicità a mezzo inserzione sui siti **generalisti privati di pubblicità immobiliare** previsti dalla relativa offerta opzionabile presso la **stessa** società cui è stato demandato il servizio di gestione della piattaforma telematica della vendita per come sopra. L'inserzione dovrà essere inserita in detti portali anch'essa almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita: il gestore dovrà certificarne l'avvenuta esecuzione e il professionista delegato dovrà depositare col verbale d'asta il relativo giustificativo.

3. **redazione dell'avviso di vendita**: il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'**avviso di vendita** di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati, avvalendosi esclusivamente del modello standardizzato in uso pro tempore e pubblicato nell'area esecuzioni del portale di questo Tribunale:

a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;
b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
c) la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
d) il valore dell'immobile, con indicazione separata del prezzo base d'asta e dell'offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta);
e) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.;
f) l'ammontare della cauzione, da determinarsi nella misura minima del 10% (ovvero 25% per l'ipotesi di vendita conseguente una decadenza da precedente aggiudicazione) del prezzo offerto, da versarsi per come sopra;
g) i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
h) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso,

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;
i) l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione della domanda giudiziale), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
l) la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto, da parte dell'istituto prescelto dall'offerente, delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
m) il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante accredito diretto a mezzo bonifico sul c/c intestato alla procedura esecutiva;
n) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte.
o) la descrizione dello stato occupativo dell'immobile e che il rilascio del cespite in favore dell'aggiudicatario è a spese e cura di questi;
q) dovrà, inoltre, essere evidenziato che:
- la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuali;
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
4. contenuto avviso di vendita:
nell'avviso di vendita dovrà altresì essere specificato:

- che in ogni caso la partecipazione alla vendita implica l'accettazione di quanto previsto in ordinanza e avviso di vendita e presuppone la presa visione dell'elaborato peritale;
- che l'offerta presentata è irrevocabile e che, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- che non è possibile intestare l'immobile aggiudicato a soggetto diverso dall'offerente, salve le ipotesi di partecipazione per procura e/o per persona da nominare nel rispetto dei relativi requisiti;
- quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le offerte telematiche pervenute e si procederà al loro esame e alle correlative operazioni successive per come segue;

in caso di unica offerta valida:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta e si procede all'aggiudicazione;
- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e deve essere necessariamente preferita), ovvero quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

(quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà);

in caso di più offerte valide, si procede:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, ciò avverrà proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere la presenza e l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione. PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante;

- all'esito della gara il professionista delegato, salvo quanto altro indicato nella presente ordinanza per l'ipotesi di istanza di assegnazione pendente o di mancato superamento dell'importo del prezzo base, procederà all'individuazione del vincitore, aggiudicando il lotto all'offerente la cifra maggiore una volta trascorso il tempo fissato per i rilanci per come sopra;

- qualora all'esito della gara risultasse che la cifra maggiore è quella portata non da un solo offerente che abbia eseguito un rilancio, ma tra più di essi che abbiano però indicato la medesima cifra, il vincitore, tra essi, verrà determinato sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta;

- in via residuale, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, si tiene conto progressivamente: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; in via residuale sarà privilegiata l'offerta pervenuta cronologicamente in data e orario anteriore rispetto le altre;

- in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

5. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione,** provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico. **Resta onere dell'offerente verificare l'esito dell'esame delle offerte e dell'eventuale gara accedendo in autonomia e tempestivamente al portale del gestore della vendita**, per l'effetto, il termine di cui sopra inizierà a decorrere dal giorno dell'effettiva aggiudicazione. Analogamente è onere anche per gli offerenti esclusi o non vincitori verificare l'esito dell'esame delle loro domande, di quelle avversarie, nonché dell'eventuale gara accedendo

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

tempestivamente al portale del gestore della vendita. Gli esiti di quanto sopra si intenderanno conosciuti a tutti gli effetti, anche ai fini della decorrenza dei termini, dalla conclusione delle operazioni di deliberazione sulle offerte ovvero dell'eventuale successiva gara;
6. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
7. nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve costituire un deposito infruttifero mediante bonifico sul medesimo IBAN del rapporto di c/c intestato alla procedura esecutiva per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In ogni caso la somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto;
IMPORTANTE: il delegato preciserà in avviso di vendita che il termine del saldo prezzo NON E' soggetto a sospensione feriale, E' perentorio e che non verrà prorogato; il giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il deposito del saldo prezzo, il professionista dovrà dare avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, trasmettendogli il fascicolo per la dichiarazione di decadenza. Si evidenzia infine che, siccome consentito in applicazione dei principi di cui a Cass. 4447/2023, in caso di versamento eseguito nel termine assegnato, ma per somma inferiore al totale del saldo del prezzo e del deposito per oneri e spese di trasferimento, le somme trasmesse verranno, a prescindere dalla causale indicata in bonifico, imputate prima agli oneri e spese di trasferimento e solo successivamente al prezzo.
PARAGRAFO C – modalità telematiche
L'offerta di acquisto può essere presentata con modalità esclusivamente telematica secondo le indicazioni che seguono.
L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it**, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (**https://pvp.giustizia.it**). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "*Offerta Telematica*" con il quale redigere l'offerta di acquisto.
Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.
Il "*Presentatore*" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare.
Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al coofferente *Presentatore* (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.
Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).
Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto:

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

in caso di più offerte provenienti dal medesimo presentatore verrà considerata valida l'offerta presentata cronologicamente per ultima, mentre le precedenti NON verranno ammesse.
Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "*Manuale Utente*" consultabile all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" nonché sul sito del Gestore sopra indicato.
L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):
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;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);
m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.
All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- la dichiarazione relativa al proprio stato patrimoniale, unitamente a copia del documento di identità e CF del coniuge se in regime di comunione legale dei beni;
- la dichiarazione relativa agli eventuali benefici fiscali che si intendono richiedere per il trasferimento.
Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
Il bonifico relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.
Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente.
Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.
La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione *web browser* consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.
L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("*l'offerta è stata inserita correttamente*") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla pec indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta_xxxxxxxxxxzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Il presentatore invia a detto indirizzo pec il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.
L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che 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 (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.
Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.
In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certifica del mittente.
Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita.

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

Successivamente allo spirare del suddetto termine orario, o ancora meglio nella mattina successiva allo spirare del termine antecedentemente l'avvio delle operazioni di esame delle offerte, il delegato acquisisca estratto conto aggiornato del rapporto intestato alla procedura, onde poter riscontrare e confrontare i bonifici relativi alle cauzioni, completando quindi l'esame preliminare sull'ammissibilità delle offerte telematiche non appena queste verranno rese visibili sul portale del gestore della vendita.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

PARAGRAFO D – attività successive all'aggiudicazione

Qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta o al momento dell'aggiudicazione di volersi avvalere di benefici fiscali, di tanto dovrà darsi atto nel verbale di aggiudicazione per poi inserire la richiesta della bozza del decreto di trasferimento.
Tenuto conto della assoluta necessità che le parti e lo stesso GI abbiano a disposizione tempestivamente tutta la documentazione relativa alle operazioni svolte, possibilmente nello stesso giorno in cui è avvenuta l'aggiudicazione, e comunque prima possibile, il professionista delegato provvederà a depositare telematicamente i documenti relativi l'aggiudicazione, utilizzando l'apposita fase "delegato – aggiudicazione lotto (verbale di vendita)", una per ciascun lotto e avendo cura di compilare tutti i relativi campi .xml. L'atto principale dovrà essere costituito dal verbale, munito di sottoscrizione digitale del delegato. Alla busta dovranno essere allegati tanti file quante sono le offerte pervenute. Per le offerte telematiche, in unico file compresso .zip, il delegato depositerà il contenuto integrale dell'offerta telematica così come scaricata dalla piattaforma della vendita, senza mutare nomi e/o proprietà dei files (con conseguente perdita dei certificati e firme digitali: NON è ammesso stampare e successivamente scansionare il contenuto di files nativi digitali). Alla busta verranno allegati altresì i giustificativi comprovanti l'avvenuta esecuzione delle formalità pubblicitarie. La certificazione di avvenuta esecuzione della pubblicità sul PVP dovrà riportare anche quella collegata sui portali privati, con indicazione del numero dei giorni di pubblicazione e eventuali interruzioni del servizio.
Con la medesima tempestività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare il PVP dell'esito, fruttuoso o infruttuoso che sia, valorizzando gli appositi campi nel menu "gestione esiti / eventi".
Il professionista delegato provvederà altrettanto tempestivamente a restituire le cauzioni ai non vincitori, con le modalità sopra indicate. Provvederà a comunicare all'aggiudicatario al recapito PEC indicato in offerta le somme esatte da versare e le modalità di versamento, tanto a titolo di saldo prezzo, quanto a titolo di deposito per le spese di trasferimento. Copia di detta comunicazione verrà allegata alla busta telematica relativa al successivo punto 3, ovvero a quella con cui viene segnalato al GI il mancato versamento del saldo prezzo nel termine. Acquisito il riscontro dell'avvenuto tempestivo versamento del saldo prezzo e del deposito in conto spese di trasferimento, nonché l'assolvimento dell'obbligo a carico dell'aggiudicatario posto dall'art. 585 comma 4 c.p.c., effettuando eventualmente in autonomia e riservatezza la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia, Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia, tramite il portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF"; laddove si tratti dell'ultimo lotto da liquidarsi, trasmetterà alle parti a mezzo PEC l'invito alla precisazione dei crediti, assegnando un termine non superiore a giorni 15, con precisazione che la parte dovrà comunque depositare detta precisazione anche nel fascicolo telematico e che alla stessa dovrà essere allegata la dichiarazione recante l'IBAN del creditore per la trasmissione delle eventuali somme attribuite in sede di riparto (utilizzando il modulo disponibile sul portale di questo Tribunale), precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere **intestato esclusivamente alla parte**, con esclusione dei difensori o di terzi.
Quindi procederà come appresso:

1. **visure aggiornate:** il delegato provvederà ad aggiornare – con spese a carico della procedimento – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni;

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

2. il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo;
3. **bozza del decreto di trasferimento**: quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza** (in formato word) **del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; il delegato avrà cura di **allegare** alla bozza del decreto di trasferimento oltre a tutta la documentazione inerente la vendita, ove non depositata, la dichiarazione sottoscritta dal medesimo di avvenuto versamento del prezzo, o estratto conto del conto corrente intestato alla procedura o dichiarazione resa dal creditore fondiario di avvenuto ricevimento del saldo prezzo, anche **copia della certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione della domanda giudiziale e/o della sentenza e le visure aggiornate**; contestualmente, segnalerà se per la stima del bene in questione debba essere ancora liquidato il **compenso definitivo in favore del CTU** (ciò nel caso di liquidazione del solo acconto dopo l'introduzione del terzo comma dell'art. 161 disp. att. c.p.c.); con l'accompagnatoria della bozza del decreto di trasferimento:

- il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, cpc sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento;

4. a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copie autentiche ai fini della trascrizione, della esecuzione delle formalità di cancellazione e della trasmissione all'aggiudicatario. Della trasmissione all'Ufficio del Registro territorialmente competente si occuperà invece la Cancelleria, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento.
5. pagamento delle imposte: una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario).
6. trascrizione e volture: effettuato il pagamento delle imposte e tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*") e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Atteso che, a mente del comma 4 dell'art. 591 bis c.p.c., il professionista delegato sostituisce anche l'attività della cancelleria nei limiti della delega e che il decreto di trasferimento non deve essere più munito di alcuna attestazione di mancata opposizione, le copie autentiche destinate all'Ufficio del Territorio e all'aggiudicatario verranno estratte dal fascicolo telematico e rese conformi dallo stesso professionista delegato (non andranno quindi chieste in cancelleria), che applicherà anche il bollo laddove necessario.
7. deposito atti nel fascicolo telematico di causa: esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod.F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse.

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

8. cancellazione gravami (solo ove si tratti effettivamente di gravami inopponibili alla vendita): il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita, depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse;

9. rendiconto e istanza di liquidazione compensi:

Qualora sia esaurita la fase liquidatoria, **solo una volta ultimati** gli adempimenti di cui ai punti precedenti, il delegato predisporrà senza indugio il rendiconto finale della procedura.

Detto rendiconto, contenente il riepilogo analitico di tutte le entrate e le uscite (queste supportate dai relativi giustificativi), dovrà essere depositato nel fascicolo telematico. Dell'intervenuto deposito andranno avvisate tutte indistintamente le parti processuali, con espressa assegnazione di un termine non inferiore a dieci giorni per presentare (depositandole telematicamente) eventuali osservazioni o opposizioni, evidenziando che, in mancanza, si intenderà acquisito il consenso all'approvazione.

Decorsi i termini assegnati alle parti, il professionista delegato, allegando prova delle comunicazioni e delle eventuali contestazioni, riferirà al G.I. chiedendo di provvedere sul rendiconto. Laddove non fossero pervenute osservazioni, il professionista delegato contestualmente allegherà, altresì, **istanza di liquidazione di spese e compensi**, avendo cura di specificare gli importi (compensi e spese – rendicontate o da rendicontare) da porre a carico della procedura e quelli da porre a carico dell'aggiudicatario (ove non già liquidati).

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. cit. "*sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volture catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E.* [QUI: G.I.] *in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente*."

PARAGRAFO F – progetto di distribuzione

Approvato il rendiconto finale e liquidati tutti i compensi degli ausiliari, il delegato provvederà senza indugio e comunque non oltre 10 giorni a predisporre depositare il **progetto di distribuzione**, redatto osservando le linee guida pubblicate sul portale di questo Tribunale.

Il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e farà calcolare le spese necessarie per la chiusura del rapporto.

Nel caso in cui si proceda alla predisposizione di **piani di riparto parziali**, i compensi in favore del delegato per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4), unitariamente intesa, saranno oggetto di liquidazione soltanto all'esito dell'esaurimento della fase liquidatoria e all'atto della formazione del progetto di distribuzione finale;

Una volta che il G.I. abbia esaminato il progetto, ne ordinerà il deposito fissando l'udienza per sentire le parti.

Il professionista delegato provvederà quindi all'esito del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598, comma 1, cpc o di assegnazione ex art. 510 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali entro sette giorni dall'approvazione;

Per l'esecuzione del punto precedente, provvederà a disporre i pagamenti presso la banca ove è intrattenuto il rapporto di c/c intestato alla procedura esecutiva, provvedendo quindi e salvo che non si tratti di riparto parziale o vi siano somme da accantonare a chiudere il suddetto rapporto;

L'istituto di credito ove è stato accesso il rapporto, laddove il delegato provveda a mente del superiore punto E, è tenuto all'esecuzione dei pagamenti disposti e alla chiusura del rapporto acquisendo SOLO ED ESCLUSIVAMENTE copia conformizzata della presente ordinanza, del progetto di distribuzione e del verbale redatto dallo stesso professionista delegato per come sopra (anch'esso conformizzato

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d

dal medesimo professionista); in presenza di quanto sopra la banca è tenuta a dare seguito senza ritardo alle disposizioni impartite dal professionista, non essendo legittimo che altro possa richiedere; in particolare NON potrà essere legittimamente richiesta copia di *ordini di pagamento* o di *autorizzazioni alla chiusura del rapporto* emesse direttamente dal G.I. perché tali richieste non sono più compatibili col nuovo testo delle disposizioni processuali richiamate e il professionista delegato può e deve operare tempestivamente in autonomia;

Eseguiti i pagamenti contemplati dal progetto di distribuzione e chiuso il rapporto bancario il professionista delegato depositerà nei dieci giorni successivi la documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione **in uno** al rapporto riepilogativo finale previsto dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc, utilizzando quale *atto principale* il file .pdf predisposto utilizzando il modello standardizzato reperibile nell'area esecuzioni del portale di questo Tribunale e predisponendo il deposito avendo cura di compilare tutti i campi previsti dall'apposita fase su schema xsd predisposto utilizzando un redattore in versione aggiornata.

Il giudice infine,

RACCOMANDA

nel rispetto di un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GI, la segnalazione TEMPESTIVA al GI, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del GI, il Delegato dovrà depositare apposita istanza, distinta comunque dai rapporti previsti dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc, comunque e in ogni caso da depositarsi con la periodicizzazione prevista e con le modalità di cui sopra.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Comitato ex art. 179 ter di questo Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

DISPONE

che la presente ordinanza sia **comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato e alle parti**, nonché che la presente ordinanza sia notificata, altresì, ai creditori iscritti non intervenuti a cura del creditore procedente.

Agrigento,07.10.2026

Il Giudice

Dott. Michele Dell'Aira

Firmato Da: MICHELE DELL'AIRA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63e9fe15b16f25027af1dc2c6af301d