TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile

N. 232/2025 R.G.E.

- ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA -

Il Giudice dell'Esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 30/09/2026;

ritenuto che debba essere disposta la vendita del compendio pignorato con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

dispone

la vendita dei beni, identificati quali Lotto Unico nella relazione di stima dell'esperto Geom. Bruno Cisterna, depositata in data 16/09/2026, al prezzo indicato in perizia;

delega

per le operazioni di vendita, per provvedere sulle eventuali domande di assegnazione e per le attività di predisposizione del decreto di trasferimento e di formazione del progetto di distribuzione, siccome previste dall'art. 591-bis c.p.c.,

il Notaio Micaela Pratesi;

dispone

che non siano eseguite inserzioni pubblicitarie sui quotidiani, salvo diversa richiesta tempestivamente formulata dai creditori;

dispone

che il fondo spese del professionista delegato e le successive spese di procedura siano anticipate dal creditore onerato delle spese della procedura.

Per il resto il delegato si atterrà a quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. e dalla vigente circolare contenente le "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate", inserita nel fascicolo telematico e pubblicata sui siti "www.tribunale.treviso.giustizia.it" e "www.ivgtreviso.it".

Si comunichi alle parti e al professionista delegato alla vendita a cura della Cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Treviso, 12/10/2026.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Leonardo Bianco

Ministero della Giustizia
Tribunale di TREVISO
INTERNO - 19/12/2023 13:07:46 - 0000258

TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONE II CIVILE

Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate

M_DG.Tribunale di TREVISO - Prot. 19/12/2023.0000258.I

INDICE

1) DISPOSIZIONI GENERALI 5

1.1. Fondo spese 5
1.2. Conto corrente della procedura 6
1.3. Verifiche preliminari a cura del delegato 7
1.4. Avviso di vendita 7
1.4 *bis*. Rapporti riepilogativi 8
1.5. Durata della delega 9
1.6. Pubblicazione della relazione di stima 9
1.7. Istanze di sospensione della vendita 9
1.8. Contenuto dell'offerta 10
1.9. Impedimento del delegato per l'asta 11
1.10. Rinvio dell'asta in caso di offerte numerose 11

2) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO 12

2.1. Irrevocabilità dell'offerta 12
2.2. Apertura delle buste 12
2.3. Offerta unica 12
2.4. Pluralità di offerte 12
2.5. Istanze di assegnazione 13
2.6. Scadenza del termine 13
2.7. Modalità delle riduzioni del prezzo base 13

3) CONDIZIONI E MODALITA' DELLE VENDITE 14

3.1. Vendita senza incanto 14
3.2. Vendita analogica 15
3.3. Disposizioni generali per le vendite telematiche 15
3.4. Vendita sincrona mista 16
3.5. Vendita telematica pura, asincrona o sincrona. Offerta e cauzione 16
3.6. Vendita telematica asincrona 18
3.6.1. Esame delle offerte 18
3.6.2. Gara tra gli offerenti 18

4) PAGAMENTO 19

4.1. Termine 19
4.2. Mutuo 20
4.3. Art. 41 T.U.B. 20

4.4. Autorizzazioni concesse dal delegato 21
4.5. Liberazione dell'immobile 21
4.6. Oneri fiscali 21

5) PUBBLICITA' LEGALE 21

5.1. Pubblicazione sul P.V.P. e sui quotidiani 21
5.2. Dati da pubblicare 21
5.3. Richieste del creditore 22
5.4. Pubblicità sui siti *Internet* e su riviste 22
5.5. Regole per la pubblicità 22
5.6. Pagamento della pubblicità 23

6) OPERAZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE (O ASSEGNAZIONE) 23

6.1. Verifiche e comunicazioni preliminari 23
6.2. Liberazione del bene 23
6.3. Decreto di trasferimento 23
6.4. Cancellazioni 24

7) PROGETTO DI DISTRIBUZIONE 25

7.1. Formazione del progetto di distribuzione 25
7.2. Spese legali 26
7.3. Spese prededucibili 27
7.4. Crediti da inserire nel progetto 27
7.5. Udienza per la approvazione del progetto di distribuzione 28
7.5. *bis* Trattazione in forma scritta dell'udienza di riparto avanti ai delegati alle vendite ex art. 591 *bis* c.p.c.. 28
7.6. Unico creditore 29
7.7. Adempimenti successivi all'approvazione del progetto di distribuzione 29
7.8. Riparti parziali 29

8) VENDITA DIRETTA 30

8.1. Entrata in vigore 30
8.2. Vendita diretta senza procedura competitiva 30
8.3. Vendita diretta con procedura competitiva 30
8.4. Trasferimento con atto negoziale 31

9) DISPOSIZIONI FINALI 32

Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari, consultati i rappresentanti delle associazioni dei delegati alle vendite, dispongono che i delegati alle vendite immobiliari si attengano a quanto segue nell'espletamento delle deleghe loro affidate ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.

1) DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Fondo spese

Il creditore procedente, o altro creditore indicato dal Giudice dell'Esecuzione, dovrà corrispondere entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita delegata, anche per il sostenimento delle spese per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (d'ora in poi P.V.P.) e per le aste telematiche, il seguente importo, in ragione del numero dei Lotti oggetto della delega:

N. LOTTI	*FONDO SPESE*
da 1 a 2 lotti	€ 2.000,00
da 3 a 6 lotti	€ 3.000,00
da 7 a 10 lotti	€ 4.000,00
oltre 10 lotti	€ 4.000,00 + € 300,00 per ciascun lotto a partire dall'undicesimo

Il pagamento del fondo spese potrà altresì avvenire da parte di qualsiasi creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, che intendesse farsi parte diligente al riguardo ed assumere l'onere.

Decorso il termine di 30 giorni senza che alcun creditore abbia corrisposto il fondo spese, il Delegato depositerà telematicamente attestazione di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore onerato; tale attestazione verrà comunicata a cura della Cancelleria a tutti creditori e, a tal fine, il delegato dovrà rubricare l'attestazione come segue: *"Attestazione di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore onerato da comunicarsi a cura della Cancelleria a tutti i creditori parti della procedura"*. L'attestazione dovrà essere contrassegnata come atto urgente. La valutazione riguardante l'eventuale estinzione della procedura esecutiva sarà rimessa al giudice dell'esecuzione.

Il pagamento dovrà avvenire a mani del delegato a mezzo assegno circolare (o titolo equivalente) intestato alla procedura esecutiva con dicitura *"Tribunale di Treviso – Esecuzione n. ..... "* ovvero con versamento mediante bonifico sul conto corrente della procedura che il delegato, ricevuta comunicazione della delega, provvederà ad aprire non appena possibile.

Aperto il conto corrente, il delegato depositerà senza indugio nel fascicolo telematico della procedura l'indicazione dei relativi estremi e numero IBAN.

Della somma come sopra dovuta e da versare integralmente alla procedura, € 1.000,00 (oltre accessori di legge) sono destinati ad acconto sui compensi e rimborso spese

generali del delegato; la somma residua è destinata al pagamento delle anticipazioni e in particolare dei tributi per il caricamento degli avvisi di vendita sul P.V.P. e delle spese per l'asta telematica eventualmente a carico della procedura.

Ricevuto il versamento dell'intero fondo spese, il delegato è autorizzato al prelievo della somma di € 1.000,00 (oltre accessori di legge) quale acconto sui compensi e rimborso spese generali (con emissione di regolare fattura e conseguenti adempimenti contabili). Di tale prelievo si darà espressa indicazione nella nota per la liquidazione finale delle spese e compensi del delegato.

Esaurito il fondo spese, il creditore onerato dovrà versare un ulteriore fondo spese per importo che sarà richiesto e indicato dal delegato, in misura non superiore a quello già versato.

Quando il creditore onerato è ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione sul P.V.P. è prenotato a debito (art. 18-*bis* D.P.R. 115/2002).

Il delegato provvederà a richiedere la pubblicazione degli esperimenti di vendita secondo le modalità di seguito stabilite e a verificarne la corretta effettuazione. Le spese di pubblicazione degli avvisi saranno a carico del creditore esecutante o di quello indicato dal G.E.

1.2. Conto corrente della procedura

Il professionista delegato è autorizzato:

- ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura presso uno degli istituti di credito indicati nell'elenco periodicamente aggiornato delle "Banche convenzionate con il Tribunale" pubblicato sul sito www.tribunale.treviso.giustizia.it;
- a trasferire il conto corrente (o libretto) esistente presso altra banca, dandone comunicazione alla Cancelleria e al custode.

Il delegato dovrà depositare telematicamente, nel fascicolo della procedura, gli estremi del conto corrente acceso ed intestato alla procedura con indicazione del relativo IBAN.
Il conto corrente dovrà essere dotato di servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e per ogni altra attività consentita.
Il delegato curerà che le movimentazioni sul conto corrispondano alle voci in entrata o in uscita riguardanti la procedura. In caso di difformità provvederà a trasmettere a questo ufficio, in uno con la restante documentazione, un prospetto contabile riassuntivo delle movimentazioni contabili della procedura.
Il delegato ed eventualmente il legale rappresentante *pro tempore* dell'associazione a mezzo della quale il delegato svolga la propria attività sono autorizzati ad aprire, estinguere e operare sul conto della procedura, effettuandovi i versamenti e i prelevamenti necessari per lo svolgimento delle attività e operazioni delegate, salvo rendiconto da parte del delegato. Il conto della procedura è affidato alla custodia (eventualmente anche materiale) del delegato.
È altresì autorizzato ai soli versamenti sul conto il custode dei beni staggiti, ove nominato. In occasione dei versamenti, il custode consegnerà al delegato la relativa documentazione. In alternativa, il custode, in quanto autorizzato alla riscossione, è altresì autorizzato ad aprire e a gestire autonomamente un ulteriore conto corrente della procedura, che utilizzerà solo per il versamento e la movimentazione degli affitti. Dell'apertura di questo ulteriore conto e delle coordinate dello stesso il custode darà avviso al delegato, avendo cura di trasmettergli l'estratto conto completo, anche a mezzo mail, entro trenta giorni dal trasferimento dell'ultimo bene liquidato dalla procedura.

1.3. Verifiche preliminari a cura del delegato

Il delegato, prima di formare l'avviso di vendita, verificherà nuovamente:

- la corrispondenza tra beni e diritti indicati nel pignoramento eseguito nei confronti del debitore esecutato e quelli risultanti dagli atti dell'esecuzione (ivi compresa la relazione di stima);
- l'acquisizione agli atti del fascicolo dell'esecuzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. In particolare – salvo il caso in cui l'appartenenza dei beni al debitore non sia certificata dalla relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. – la verifica delle trascrizioni dovrà risalire, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto antecedentemente trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove riscontri l'incompletezza della certificazione suindicata, il delegato è autorizzato a procedere d'ufficio a integrare la documentazione, anche mediante acquisizione di idonea certificazione sostitutiva *ex* art. 567, comma 2, c.p.c., rendendo nella certificazione espressa motivazione delle ragioni dell'integrazione;
- l'adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c..

1.4. Avviso di vendita

Il delegato formerà l'avviso di vendita, contenente le indicazioni prescritte dall'art. 570 c.p.c. e dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e ne depositerà copia telematica nel fascicolo della procedura.

L'avviso di vendita sarà redatto su modello conforme alle seguenti disposizioni del giudice dell'esecuzione. Il delegato dovrà:

- precisare che le offerte di acquisto devono essere sottoscritte dall'offerente conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del tribunale;
- precisare l'orario in cui le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno dell'asta, invitando gli offerenti a presenziare alla apertura delle buste;
- specificare che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il P.V.P.;
- inserire l'avviso che l'immobile è libero o occupato e, in quest'ultimo caso, che potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e che, in tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. Ai fini della determinazione dello stato di occupazione dell'immobile il delegato farà riferimento all'ultima relazione del custode depositata nel fascicolo telematico o alla relazione di stima se più recente, salvo che sul punto non vi sia uno specifico provvedimento del giudice al quale fare riferimento.

Il delegato darà avviso di cortesia almeno 45 giorni prima del luogo, della data e dell'ora della vendita, ai creditori, ai comproprietari e ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile ove possibile a mezzo pec altrimenti a mezzo di raccomandata a/r. La

pubblicazione della data e dell'ora della vendita sul sito *web* del delegato o dell'associazione a mezzo della quale egli svolga la propria attività tiene luogo e sostituisce l'avviso a mezzo comunicazione diretta.

Entro il medesimo termine di 45 giorni il delegato comunicherà l'avviso di vendita a titolo di cortesia: 1) all'esecutato che ha eletto domicilio mediante raccomandata a/r nel domicilio eletto o, ove possibile, a mezzo pec; 2) all'esecutato che non ha eletto domicilio mediante deposito telematico in cancelleria, la cancelleria provvederà quindi ad effettuare la comunicazione all'esecutato.

Entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita delegata, dovrà essere effettuata per la prima volta la pubblicità sul PVP. Qualora tale termine non possa essere rispettato per fatto imputabile al creditore pignorante o al/ai creditore/i intervenuto/i munito/i di titolo esecutivo, il delegato ritrasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis cpc, l'estinzione del processo esecutivo.

Il delegato invierà al gestore della pubblicità la documentazione relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita in tempo utile affinché sia rispettato il termine di giorni 45 previsto dall'art. 490 cpc..

In caso di esito negativo di ciascun esperimento di vendita, il termine per le successive pubblicazioni dell'avviso di vendita nel PVP è di 30 giorni a decorrere dal 20° giorno successivo all'esperimento infruttuoso del precedente tentativo di vendita.

La data degli esperimenti di vendita fissati dal delegato non dovrà cadere in giorno festivo, né di sabato, né in giorno non festivo compreso tra giorni, immediatamente precedenti e successivi, festivi, né in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 15 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania.

1.4 *bis.* Rapporti riepilogativi

Entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Dopo ciascun esperimento di vendita, il professionista depositerà un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dall'esecuzione dei pagamenti previsti dal progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

I rapporti riepilogativi saranno redatti su modello conforme alle seguenti disposizioni del giudice dell'esecuzione. Il delegato dovrà indicare in ordine cronologico:

a) quanto al rapporto riepilogativo iniziale:

- data della ordinanza di delega;
- conferma di avvenuto accesso al fascicolo dell'esecuzione per l'avvio delle operazioni delegate;

b) quanto a ciascuno dei rapporti riepilogativi periodici:
(con la precisazione che ogni rapporto periodico dovrà riprodurre anche tutto quanto già esposto nel precedente):

- data della ordinanza di delega;

- data del rapporto riepilogativo iniziale;
- data di ciascun rapporto riepilogativo periodico anteriore;
- data ed esito di ciascun esperimento di vendita;
- emissione decreti di trasferimento e adempimenti;
- pagamento anticipi creditori fondiari;
- data e sintetica indicazione di eventuali istanze o ricorsi del delegato o delle parti che abbiano portato alla sospensione delle attività;
- altri eventi degni di nota;

c) quanto al rapporto riepilogativo finale:

- tutto quanto già esposto nell'ultimo rapporto riepilogativo periodico;
- attività ed eventi di rilievo successivi;
- data dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;
- conferma emissione degli ordini di pagamento;
- altri eventi degni di nota.

1.5. Durata della delega

In caso di mancata vendita entro 30 mesi dalla comunicazione dell'ordinanza di delega - e sempre che il delegato non ritenga opportuna la rinnovazione della delega, nel qual caso provvederà a presentare per tempo apposita istanza al G.E. - il fascicolo sarà rimesso alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari. È consentito, senza necessità di proroga, il completamento delle operazioni successive all'aggiudicazione. Sono fatte salve le specifiche disposizioni e termini per la vendita diretta, di cui appresso.

1.6. Pubblicazione della relazione di stima

La relazione di stima, unitamente alle planimetrie e alle fotografie, dovrà essere pubblicata, con oscuramento dei dati sensibili, sul sito del Tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it) nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul P.V.P..
Il delegato potrà pubblicare unitamente alle planimetrie e fotografie anche eventuali altri allegati alla relazione di stima.

1.7. Istanze di sospensione della vendita

In caso siano inoltrate o comunque presentate al delegato in sede di svolgimento delle operazioni istanze di sospensione della vendita, anche ai sensi dell'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., questi ne riferirà immediatamente al giudice, allegando l'istanza se non già depositata e comunicando se sono pervenute offerte analogiche o bonifici a cauzione di offerte telematiche nel conto corrente della procedura. Ove le istanze siano presentate nell'imminenza dell'esperimento di vendita, e non sia possibile riferirne in tempo utile anteriore al suo esperimento, o comunque non sia possibile ricevere in tempo utile la comunicazione della decisione del giudice sull'istanza, il delegato procederà egualmente all'esperimento di vendita, all'eventuale aggiudicazione e alle restituzioni in favore dei soggetti non aggiudicatari. Farà seguire immediata comunicazione dello svolgimento delle operazioni al G.E. e attenderà, prima di procedere ad alcuna altra delle operazioni delegategli, i provvedimenti da questi adottati. Vale, per quant'altro abbia a verificarsi nel corso delle operazioni delegate, il disposto dell'art. 591-*ter* c.p.c..

1.8. Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

I delegati dovranno chiedere all'offerente (sia per aste analogiche che telematiche) di adempiere al pagamento dell'imposta di bollo nell'ipotesi in cui l'offerta ne sia priva entro 10 giorni dalla richiesta del delegato; scaduto il termine assegnato all'offerente, il mancato versamento di tale imposta dovrà essere immediatamente segnalato alla Cancelleria affinché quest'ultima possa procedere con le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo *e-mail* dell'offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto;

- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente della società o dell'ente da cui risulti la delega;

- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

e) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente);

f) all'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva di un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;
- ovvero, sempre a titolo di cauzione, un assegno circolare (o titolo equivalente) di pari importo intestato alla procedura esecutiva, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;

1.9. Impedimento del delegato per l'asta

Qualora il delegato sia temporaneamente impedito a celebrare l'asta già fissata, dovrà tempestivamente inoltrare al G.E. istanza per essere sostituito per l'incombente da altro professionista iscritto all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.; il cui nominativo dovrà essere indicato nell'istanza.

1.10. Rinvio dell'asta in caso di offerte numerose

Al momento del deposito della busta, il delegato informerà il presentatore che, in caso di un numero di offerte (complessivamente depositate per le aste indette nella medesima giornata) superiore rispetto alla capienza del luogo di svolgimento dell'asta, questa potrà essere rinviata e le comunicazioni al riguardo saranno pubblicate sul sito (se esistente) del delegato o della associazione presso la quale lo stesso opera, e inviate tramite email al recapito che il presentatore indicherà. Alla scadenza del termine per il deposito delle buste, nel caso di offerte in numero molto elevato, il delegato per ragioni di sicurezza potrà stabilire che l'accesso all'asta sia consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Qualora risulti palese che, ciò nonostante, le offerte sono superiori al numero massimo di capienza dei locali che dovrebbero ospitare l'asta, entro le tre ore successive il delegato pubblicherà sul sito proprio o dell'associazione e comunicherà ai presentatori ai recapiti rilasciati l'avviso che l'asta è rinviata a data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai medesimi recapiti rilasciati e con avviso sul PVP. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta a rinviare la medesima con la funzione appositamente prevista dal programma utilizzato dal Gestore di riferimento e ad effettuare le comunicazioni ai presentatori nei recapiti indicati. Il delegato individuerà quindi un'aula sufficientemente grande per ospitare un numero di persone pari agli offerenti e fisserà una nuova data,

entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista; termine prorogabile dal G.E. in caso di documentata impossibilità di reperire un locale adeguato. L'accesso all'asta sarà consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul PVP e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati. Nella individuazione dell'aula sostitutiva il delegato avrà cura di verificare la disponibilità di aule senza oneri per la procedura e, solo in caso di mancanza di tale aula, il delegato potrà utilizzare il fondo spese nella sua disponibilità, previa richiesta di autorizzazione del giudice, richiesta alla quale dovranno essere allegato il preventivo di spesa.

2) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

2.1. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presenza il bene gli sarà comunque aggiudicato: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara *ex* art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) nella gara non si consegua un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

2.2. Apertura delle buste

L'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c., la deliberazione sulle offerte d'acquisto *ex* art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara *ex* art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo **e nell'orario indicati** dal delegato nell'avviso di vendita. Il delegato avrà facoltà di svolgere le dette operazioni presso il proprio studio o in altro luogo opportunamente attrezzato.

2.3. Offerta unica

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.
Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

2.4. Pluralità di offerte

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

2.5. Istanze di assegnazione

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

2.6. Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..
Immediatamente dopo la gara, le cauzioni depositate unitamente alle offerte saranno restituite ai non aggiudicatari. In caso di offerte telematiche, la disposizione di bonifico in restituzione dovrà essere eseguita entro tre giorni lavorativi dall'esperimento di vendita.

2.7. Modalità delle riduzioni del prezzo base

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591-*bis* e 570 ss. c.p.c..

In caso di asta deserta il delegato per la nuova asta disporrà una riduzione eventuale del prezzo base - compresa tra il 15% e il 25% del medesimo - tenute presenti le eventuali richieste dei creditori e sentito, se necessario, il G.E. A partire dal quinto esperimento di vendita il prezzo base sarà ridotto in misura compresa tra il 30% e il 50%.

Qualora il prezzo base debba essere fissato al di sotto di € 16.000,00, il delegato invierà apposita informativa al G.E. per consentirgli di valutare la possibilità di estinguere l'esecuzione ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c..

Nel termine di cui sopra, qualora i creditori richiedano l'amministrazione giudiziaria del bene invenduto - amministrazione che non comporta la revoca della delega - il delegato inoltrerà al G.E. motivato parere indicando elementi a favore o contro la richiesta.

Qualora venga disposta l'amministrazione giudiziaria dell'immobile (peraltro consentita solo per i beni produttivi), al termine del periodo di amministrazione il delegato riprenderà le operazioni di vendita solo dopo nuova disposizione del G.E..

3) CONDIZIONI E MODALITA' DELLE VENDITE

3.1. Vendita senza incanto

Si ritiene che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere all'incanto poiché è altamente improbabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare a un'aggiudicazione a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Si osserva, infatti, che nella maggior parte dei casi gli immobili di valore economico inferiore a € 50.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati.

Va inoltre evidenziato che il G.E. può comunque disporre diversamente, secondo il suo prudente apprezzamento, dopo avere valutato le caratteristiche specifiche dell'immobile.

Ciò premesso, si detta il seguente regolamento per le vendite immobiliari.

Le vendite saranno disposte senza incanto:

1) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della vendita analogica per i lotti per i quali è stabilito il prezzo base d'asta pari o inferiore a € 50.000,00;
2) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della vendita telematica sincrona mista per i lotti per i quali è stabilito il prezzo base d'asta superiore a € 50.000,00; la vendita proseguirà con la modalità analogica quando il prezzo base d'asta diverrà pari o scenderà al di sotto dei 50.000,00 Euro;
3) nella forma della vendita telematica pura, asincrona o sincrona, nei casi determinati dal G.E..

In caso di pluralità di lotti verrà redatto un unico avviso di vendita, salvo che il delegato ritenga opportuno redigere più avvisi di vendita in ragione o delle diverse modalità dell'incanto per i singoli lotti o per dare maggiore visibilità ai singoli lotti.

Il delegato il giorno della gara, dopo l'apertura delle buste, dovrà verificare eventuali comunicazioni a mezzo PEC da parte della Cancelleria aventi ad oggetto recenti provvedimenti del G.E. rilevanti ai fini del corretto svolgimento dell'asta.

3.2. Vendita analogica

Per quanto riguarda la vendita con modalità analogiche valgono le seguenti disposizioni specifiche.

Nell'avviso di vendita sarà precisato, oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto, alle modalità di presentazione e al luogo di presentazione ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, quanto segue:

(i) l'indicazione che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "*busta depositata da* __" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

(ii) l'indicazione che la cauzione potrà essere versata mediante assegno circolare (o titolo equivalente) non trasferibile, intestato al Tribunale di Treviso, con indicazione del numero di R.G. della procedura;

(iii) l'indicazione che ai partecipanti all'eventuale gara sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio.

3.3. Disposizioni generali per le vendite telematiche

Il gestore della vendita telematica è stato preventivamente individuato dai G.E. come segue:

- per i delegati associati ad APET: Notartel s.p.a.,
- per i delegati associati ad ASSET: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,
- per i delegati associati a TRE.DEL.: Edicom Finance srl
- per i delegati associati ad ADAV: Edicom Finance srl
- per i delegati associati a Ex ACTA: Edicom Finance s.r.l.
- per i delegati associati ad ASTE TEAM: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,
- per i delegati associati a PRO.D.ES.: Edicom Finance srl
- per i delegati associati ad A.E.TRE.: Astalegale.net,
- per i delegati non iscritti ad associazioni il cui cognome inizia con lettere comprese tra A e L: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste o Edicom Finance srl
- per i delegati non iscritti ad associazioni il cui cognome inizia con lettere comprese tra M e Z: Astalegale.net. o Edicom Finance srl

È fatta salva e prevale in ogni caso ogni diversa indicazione del G.E..

Nel caso di giustificato motivo i delegati possono scegliere altro gestore dandone preventiva comunicazione con apposita dichiarazione depositata nel fascicolo telematico.

3.4. Vendita sincrona mista

Per quanto riguarda la vendita sincrona mista si dispone

- che il delegato provveda:
  (a) a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
  (b) a fissare il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le sole offerte telematiche, a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);
- ad avvisare che:
  (c) l'esperimento di vendita si svolgerà con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita; le offerte telematiche dovranno essere presentate con le modalità descritte al successivo par. 3.5.;
  (d) gli offerenti in via telematica dovranno versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;
  (e) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita;
  (f) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta;
  (g) dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti.

3.5. Vendita telematica pura, asincrona o sincrona. Offerta e cauzione

Per quanto riguarda la vendita telematica pura, si dispone che nell'avviso di vendita sarà ulteriormente specificato quanto segue:

Offerta

(a) che l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

(b) che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

(c) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. n. 32/2015, nell'ipotesi di presentazione di un'offerta telematica congiunta, da parte di due o più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta con firma digitale, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del V comma citato.

(d) che, in particolare, l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione 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;

(e) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;

(f) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

(a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura come di seguito "*Tribunale di Treviso, procedura esecutiva n. r.g.e. ____*";

(b) che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

(c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

(d) che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

(e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

(f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3.6. Vendita telematica asincrona

L'offerta e la partecipazione alla vendita telematica senza incanto asincrona sono soggette alla seguente disciplina.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà con le modalità di seguito indicate sulla base dell'offerta più alta.

3.6.1. Esame delle offerte

Si dispone:

(a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo indicato nell'avviso di vendita;

(b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

(c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

(d) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il delegato:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

(e) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

3.6.2. Gara tra gli offerenti

Si dispone che:

(a) la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci;

(b) in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

(c) la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 12.00 del **secondo** giorno successivo a quello in cui il delegato abbia avviato la gara;

(d) EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
(e) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
(f) l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al delegato in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
(g) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il delegato di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
(h) le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

4) PAGAMENTO

4.1. Termine

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, tramite assegno circolare (o titolo equivalente) o bonifico, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dal delegato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Il delegato al momento del versamento del saldo prezzo dovrà infine acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586 comma II c.p.c.). Il delegato depositerà la dichiarazione di esonero o l'istanza di liberazione nel fascicolo telematico e la trasmetterà via mail al custode per quanto di competenza.

Il delegato comunicherà al custode l'elenco delle procedure nelle quali viene depositata la bozza dei decreti di trasferimento affinché il custode provveda al tempestivo deposito telematico della bozza degli ordini di liberazione.

Il delegato depositerà nel fascicolo telematico l'attestazione del pagamento del saldo del prezzo e copia della dichiarazione dell'aggiudicatario con finalità antiriciclaggio, completa di eventuali allegati. Il delegato dovrà inoltre fare espressa menzione nella bozza di decreto di trasferimento sia del tempestivo saldo del prezzo che dell'assolvimento dell'obbligo antiriciclaggio.

4.2. Mutuo

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

4.3. Art. 41 T.U.B.

In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario.
A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario dovrà comunque essere determinata dal delegato come segue:

- in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000,00 Euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 Euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

Nel caso in cui durante la pendenza della procedura esecutiva il custode abbia riscosso canoni di affitto o indennità di occupazione il delegato, su istanza del creditore fondiario, provvederà a corrispondere allo stesso le somme sino a quel momento riscosse; mentre i canoni successivi verranno riversati al creditore fondiario ogni sei mesi.

4.4. Autorizzazioni concesse dal delegato

Il delegato potrà:

- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c..

4.5. Liberazione dell'immobile

Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

4.6. Oneri fiscali

Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

5) PUBBLICITA' LEGALE

5.1. Pubblicazione sul P.V.P. e sui quotidiani

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nel P.V.P. del Ministero della Giustizia. Insieme con l'avviso di vendita saranno pubblicate l'ordinanza di vendita, la relazione di stima, le planimetrie e le fotografie del/i bene/i posti in vendita;
- pubblicazione per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita sui quotidiani, qualora indicato nell'ordinanza di vendita.

5.2. Dati da pubblicare

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

A) Comune ove è situato l'immobile;
B) quartiere, frazione, località, ecc.
C) Via, piazza, ecc.;
D) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
E) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
F) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
G) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
H) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.);
I) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'aumento minimo;
L) data, luogo, ora della gara ed ora di apertura delle buste contenenti le offerte, se diversa da quella della gara;
M) numero R.G.E. della procedura;
N) nominativo del Giudice dell'Esecuzione e/o del professionista delegato;

O) indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni.

5.3. Richieste del creditore

Il creditore procedente (o quello a cui carico sono state disposte le spese) potrà inoltrare istanza al delegato inderogabilmente entro 10 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso al fine di:

- se precedentemente non prevista, richiedere la pubblicazione dell'avviso per estratto sui quotidiani scelti dal delegato tra quelli già operanti continuativamente con il Tribunale; del successivo o dei successivi esperimenti, secondo quanto dovrà essere espressamente richiesto (in difetto di indicazione espressa la pubblicità sui quotidiani verrà eseguita in tutti i successivi esperimenti fino a eventuale nuova istanza);
- se precedentemente eseguita, richiedere di sospendere la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani (fino a eventuale nuova istanza).

5.4. Pubblicità sui siti *Internet* e su riviste

L'avviso di vendita, la copia della relazione di stima con i relativi allegati, saranno inoltre pubblicati sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it; www.corteappello.venezia.it, sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie Edizione nord est, oltre alla diffusione sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. casa.it; idealista.com; bakeca.it; e-bay annunci.; secondamano.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per *smart phone* Gps Aste.

Il custode e il delegato alla vendita potranno pubblicare l'avviso sui rispettivi siti senza oneri per la procedura.

5.5. Regole per la pubblicità

Il delegato potrà ricevere informazioni presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso in ordine ai soggetti cui inviare la richiesta di pubblicazione e alle condizioni riservate da tali soggetti al Tribunale.

L'estratto pubblicato sul quotidiano d'informazione sarà conforme al modello in uso e concordato con la società Edicom Finance con apposita convenzione del Tribunale. Nell'avviso e nell'estratto di vendita deve essere omessa l'indicazione dei dati identificativi del debitore.

La pubblicità sui quotidiani d'informazione di cui al punto 5.1. sarà preferibilmente effettuata negli stessi giorni in cui sono pubblicati gli avvisi delle vendite svolte dal Tribunale senza ricorso alla delega. Non dovrà comunque avvenire in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 5 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania.

5.6. Pagamento della pubblicità

Il delegato richiederà al legale dell'esecutante o del creditore indicato dal G.E., per il pagamento, i dati necessari alla fatturazione dell'annuncio pubblicitario.

6) OPERAZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE (O ASSEGNAZIONE)

6.1. Verifiche e comunicazioni preliminari

Il delegato provvederà a verificare il regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario. Verificherà altresì la spettanza in capo all'aggiudicatario, in base agli atti nonché alle richieste del medesimo, delle condizioni per la fruizione di eventuali agevolazioni fiscali. Delle suddette richieste sarà fatta menzione nel decreto di trasferimento.
La cancelleria, mediante invio del documento che attesta l'avvenuto saldo del prezzo, informerà della vendita il perito stimatore, onde consentirgli di presentare per tempo la richiesta di liquidazione del compenso a saldo, se dovuto.
Il delegato provvederà ad aggiornare le visure catastali e ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.
Verificherà l'avvenuto accredito sul libretto o conto corrente intestato alla procedura del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento.

6.2. Liberazione del bene

Il delegato provvederà a dare immediatamente notizia dell'aggiudicazione al custode affinché chieda la liquidazione delle proprie spese qualora abbia esaurito la propria attività.

6.3. Decreto di trasferimento

Il delegato predisporrà quindi la bozza del decreto di trasferimento e la inoltrerà all'Agenzia delle Entrate per la quantificazione dell'imposta. Dopo la restituzione della bozza con detta quantificazione provvederà a trasmetterla al G.E. per la firma.

Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dall'esecutato e/o dal suo nucleo famigliare e non vi sia stata richiesta di esonero da parte dell'aggiudicatario, il delegato depositerà nel più breve tempo possibile la bozza del decreto di trasferimento per la firma del giudice e contestuale emissione dell'ordine di liberazione.

Sarà cura del delegato dare avviso in tempo utile dell'imminente deposito della bozza di decreto di trasferimento al custode, affinché questi provveda, nell'immediato, a deposito in fascicolo anche della minuta dell'ordine di liberazione.

Il delegato richiederà all'esperto stimatore di acquisire e trasmettergli il certificato di destinazione urbanistica, ove il certificato già presente in atti risalga a più di un anno o sussista un dubbio, per notizie risultanti dal fascicolo d'ufficio o per documenti ivi sopravvenuti, sulla attualità della destinazione in esso indicata. In tal caso sarà riconosciuto all'esperto un compenso in prededuzione sul piano di riparto di euro 100,00 oltre alle spese documentate. Al rinnovo del certificato per l'allegazione al decreto potrà provvedere anche direttamente l'aggiudicatario, su sua richiesta.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e degli adempimenti conseguenti da parte della cancelleria, il delegato effettuerà il pagamento delle imposte e tasse dovute e provvederà all'esecuzione delle formalità prescritte dall'art. 591-*bis*, n. 11, c.p.c..

Le bozze dei decreti di trasferimento andranno depositate telematicamente; sono esclusi da tale modalità solo i decreti di trasferimento con allegati quali parti integranti dello stesso decreto.

Il deposito dovrà avvenire utilizzando la voce *"Atto del delegato – Minuta Decreto"* e dovrà contenere:

- quale atto principale, una nota con la quale si dà atto del deposito del decreto di trasferimento;
- la bozza del decreto di trasferimento (in formato word o rtf);
- eventuali allegati (che non potranno essere il certificato di destinazione urbanistica né la dichiarazione di bene personale) quali ad esempio: dichiarazione per applicazione dell'agevolazione prima casa, dichiarazione per l'applicazione dell'agevolazione c.d. prezzo valore e i documenti di identità degli aggiudicatari;
- dichiarazione per richiesta liberazione o esonero dalla liberazione da parte del custode.

Una volta emesso il D.T. la cancelleria provvederà ad accettare il deposito del D.T. sottoscritto dal G.E. controfirmandolo, ad effettuare comunicazione al delegato alla vendita e alle parti costituite, nonché all'invio all'Agenzia delle Entrate.

Compiute tali operazioni i delegati potranno estrarre copia del D.T. attestandone la conformità al fine di procedere con la trascrizione.

La nota di trascrizione potrà essere depositata telematicamente in cancelleria, in tal caso l'originale dovrà essere consegnato (quale ultimo momento utile) in fase di restituzione degli atti al termine della delega.

Successivamente i delegati potranno estrarre copia dell'annotazione telematica dell'avvenuta trascrizione e registrazione del D.T. per dar corso alle cancellazioni, nonché per consegnare all'aggiudicatario una copia del D.T. senza doverla richiedere alla cancelleria.

6.4. Cancellazioni

Verificata l'avvenuta trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, il delegato estrarrà copia autentica del decreto e la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione. Successivamente provvederà alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che non si riferiscano a obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Gli oneri per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico della procedura. Il delegato è autorizzato a utilizzare i fondi della procedura a sue mani.

7) PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

7.1. Formazione del progetto di distribuzione

Per la formazione e il deposito del progetto di distribuzione il delegato si atterrà alle seguenti disposizioni.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto delegato, avvenuta la restituzione da parte della Conservatoria dei Registri Immobiliari dei dupli delle annotazioni di cancellazione dei gravami, il delegato, quanto prima, e comunque entro 30 giorni, provvederà a:

1) richiedere al custode giudiziario, ove nominato, di trasmettergli senza indugio (a mezzo *e-mail*) la liquidazione da parte del G.E. del proprio compenso per l'attività svolta, al fine di consentirne l'inserzione in prededuzione nel progetto di distribuzione;

1-*bis*) verificare presso il custode e presso la cancelleria che non ci siano libretti o conti correnti intestati alla procedura nei quali siano versate somme da inserire nel progetto di distribuzione (es. canoni di affitto, indennità di occupazione, etc.);

2) depositare nel fascicolo telematico, unitamente alla copia delle formalità eseguite, istanza per la liquidazione del proprio compenso a carico della procedura, relativa alla intera attività delegata fino alla sua conclusione, e nota delle spese anticipate e delle spese già sostenute con il fondo costituito dal creditore onerato delle spese della procedura. I compensi e le spese liquidate al delegato potranno essere prelevati, senza ulteriore autorizzazione, a seguito della emissione del decreto di liquidazione;

3) a seguito dell'esaurimento di tali attività, stabilire e comunicare ai creditori:

i) il termine finale di deposito delle note di precisazione e della nota delle spese e competenze, nonché del decreto di liquidazione delle spese legali in favore del difensore della parte ammessa al gratuito patrocinio o prova del deposito della relativa istanza al giudice; termine che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla comunicazione; in caso di mancato deposito entro il termine fissato, il delegato procederà alla distribuzione sulla base del credito quale risultante dall'atto di precetto o di intervento, non riconoscendo spese, compenso o interessi; di ciò il delegato darà espresso avviso nella propria comunicazione ai creditori.

Nuovi documenti giustificativi delle spese depositati dopo la scadenza del termine per il deposito delle note di precisazione del credito o presentati in udienza non saranno ammessi dal delegato; di ciò il delegato darà espresso avviso nella propria comunicazione ai creditori.

ii) che le note di precisazione dei crediti dovranno indicare in modo distinto e analitico il credito per spese, interessi e sorte capitale fino all'inizio dell'esecuzione, nonché le eventuali cause di prelazione che assistano ciascuna ragione di credito e il relativo ordine di gradata collocazione; il delegato inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi 2 e 3 c.c., a documentare in nota l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

iii) che le note di precisazione dovranno contenere separata indicazione delle spese sostenute dal creditore nell'interesse della procedura (prededuzione), con allegazione di tutti i documenti giustificativi e relative quietanze di pagamento;

iv) che alle procedure concorsuali intervenute, spetterà il rimborso, in prededuzione rispetto alla assegnazione al creditore fondiario, esclusivamente di:

- spese per tributi pagati, inerenti gli immobili in esecuzione; purché corredate di documenti giustificativi e liquidate e riconosciute nell'importo e nell'inerenza dal giudice delegato;

- spese condominiali inerenti gli immobili medesimi; corredate di documenti giustificativi e liquidate e riconosciute nell'importo e nell'inerenza dal giudice delegato;

- in caso di riparto parziale già approvato nella procedura concorsuale, eventuali somme o crediti aventi prelazione rispetto al credito fondiario; la procedura concorsuale dovrà allegare alla nota di precisazione copia del riparto approvato;

- spese e compensi del curatore fallimentare, anche in acconto; solo se liquidati dal giudice delegato o dal Tribunale (art. 39 L.F. e art. 137 Codice Crisi);

- spese e compensi legali per intervento della procedura concorsuale nell'esecuzione; solo se liquidati dal giudice delegato (art. 25 n. 4 L.F. e art. 123 lett. d) Codice Crisi);

4) trascorso il termine per il deposito delle note di precisazione e verificato il ricevimento dei decreti di liquidazione dei compensi (proprio, del perito, del custode, di eventuali altri ausiliari), formare e depositare nel fascicolo dell'esecuzione entro 60 giorni il progetto di distribuzione;

5) qualora il giudice dell'esecuzione entro dieci giorni dal deposito del progetto nel fascicolo non abbia apportato allo stesso alcuna variazione, emettere il provvedimento di fissazione avanti a sé, entro e non oltre 30 giorni, dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione, anche a trattazione scritta secondo quanto appresso stabilito; il provvedimento di fissazione, portante data e luogo dell'udienza (e indicazione della eventuale trattazione scritta), dovrà essere comunicato a mezzo *pec* a tutti i creditori ed al debitore costituito (esattamente ed esclusivamente secondo le risultanze del fascicolo telematico della causa aggiornato e visibile alla data di emissione del provvedimento di fissazione dell'udienza); a mezzo raccomandata a/r al debitore non costituito che ha eletto domicilio; tra la comunicazione della fissazione e la data di comparizione innanzi al delegato devono intercorrere almeno 10 giorni; l'udienza non potrà essere fissata nel periodo compreso tra l'1 agosto ed il 15 settembre;

6) comunicare la data e il luogo dell'udienza, a mezzo deposito del provvedimento di fissazione nel fascicolo telematico, alla cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore non costituito che non ha eletto domicilio.

7.2. Spese legali

Per quanto riguarda le spese legali il delegato riconoscerà i compensi, da calcolarsi sul valore del credito indicato nella nota di precisazione o, in mancanza, nel precetto o nell'atto di intervento, come segue:

- al creditore procedente il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 aumentato del 20%;
- al creditore procedente poi sostituito nella attività di impulso: per la fase introduttiva il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 aumentato del 20%; per la successiva fase di istruttoria/trattazione il valore minimo di cui alle citate tabelle (valore medio meno 70%);

- al creditore intervenuto il valore minimo di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 (valore medio meno 50% per la fase introduttiva e valore medio meno 70% per la fase di istruttoria/trattazione);
- al creditore intervenuto che si sostituisce al procedente nella attività di impulso: per la fase introduttiva il valore minimo (valore medio meno 50%) di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55; per la successiva fase di istruttoria/trattazione il valore medio di cui alle citate tabelle;
- nel caso in cui l'esecuzione abbia riguardato più di due lotti saranno riconosciuti a tutti i creditori i seguenti aumenti: 5% da 3 a 6 lotti, 10% da 7 a 10 lotti, 15% da 11 lotti in su.

I riferimenti al D.M. 10/3/2014 n. 55 si intendono riferiti anche alle sue eventuali successive modifiche e integrazioni, e in generale alla normativa sopravvenuta di regolamentazione dei compensi forensi; immediatamente fin dalla sua entrata in vigore.

Qualora il creditore ritenga di avere diritto a una liquidazione delle spese legali per valori superiori a quelli sopra indicati dovrà richiedere la liquidazione del compenso al G.E. e comunicare al delegato il relativo decreto. In difetto di comunicazione al delegato del provvedimento di liquidazione, il delegato riconoscerà i compensi nella sola misura ordinaria sopra stabilita.

Nel caso di ammissione di una parte al patrocinio a spese dello Stato il delegato dovrà inoltre invitare il difensore della parte ammessa al beneficio a depositare istanza di liquidazione delle spese legali al giudice.

Si richiama il disposto di cui all'art. 135, comma II, D.P.R. 30.05.2002 n. 115 in forza del quale *"Le spese relative ai processi esecutivi, mobiliari e immobiliari, hanno diritto di prelazione, ai sensi degli articoli 2755 e 2770 del codice civile, sul prezzo ricavato dalla vendita o sul prezzo dell'assegnazione o sulle rendite riscosse dall'amministratore giudiziario"*, il delegato, pertanto, dovrà chiedere alla Cancelleria l'ammontare delle spese anticipate dallo Stato o prenotate a debito.

7.3. Spese prededucibili

Nel progetto di distribuzione il delegato inserirà tra le spese prededucibili le competenze e spese preliquidate in favore del custode e le proprie, le competenze liquidate in favore di ogni altro ausiliario nominato nel corso dell'esecuzione, i costi sostenuti per la pubblicità degli avvisi e le spese e oneri di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche.

7.4. Crediti da inserire nel progetto

Il progetto di distribuzione conterrà, con riferimento esclusivamente ai creditori che otterranno soddisfazione, anche in misura parziale, rispetto alle pretese creditorie:
- la quantificazione dei crediti, come dovuti in forza dei titoli che li documentano;
- la loro graduazione nel rispetto delle legittime cause di prelazione che li assistono;
- gli importi che ciascun creditore ha diritto a vedersi assegnati sul ricavato dall'esecuzione, detratte le spese prededucibili, con indicazione della parte degli importi assegnati che va a estinguere le ragioni creditorie per spese giudiziali, interessi, eventuali altri accessori dovuti in ragione della natura del credito e capitale.

7.5. Udienza per la approvazione del progetto di distribuzione

Il delegato terrà l'udienza per l'approvazione alla presenza delle parti intervenute e redigerà verbale dell'udienza, che provvederà a depositare nel fascicolo telematico (senza necessità di comunicazione dello stesso alle parti anche non presenti).

La mancata comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione importa approvazione del progetto.

Qualora sorgessero contestazioni in sede di approvazione del progetto, il delegato rimetterà il fascicolo al G.E. per la risoluzione delle controversie ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

Nel caso in cui le parti presenti all'udienza presentino istanza congiunta o raggiungano un accordo per la modifica del progetto predisposto, il delegato potrà decidere (anche con riserva e successivo provvedimento) di:

- accogliere immediatamente la richiesta congiunta, opportunamente modificando la sola distribuzione del ricavato e disposizioni di pagamento;
- accogliere la richiesta, ma con riserva di predisposizione di nuovo progetto e fissazione di ulteriore udienza per l'approvazione;
- rigettare con motivazione la richiesta e rimettere il fascicolo al G.E. ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

Il delegato provvederà a depositare tempestivamente nel fascicolo telematico il verbale dell'udienza con l'indicazione che non ci sono altri beni pignorati da liquidare.

7.5. *bis* Trattazione in forma scritta dell'udienza di approvazione del riparto avanti ai delegati alle vendite ex art. 591 bis c.p.c..

Il delegato potrà svolgere l'udienza di approvazione del riparto in forma scritta. In tal caso:

- le parti costituite hanno facoltà, sino a 10 giorni prima dell'udienza, di depositare in fascicolo la propria approvazione o la propria non approvazione; l'assenza di comunicazione sarà considerata approvazione tacita;
- in caso di mancata approvazione la parte deve indicare i motivi e le modificazioni al progetto che ritiene necessarie e comunicare la propria mancata approvazione tramite deposito in fascicolo;
- le parti che sarebbero pregiudicate e l'esecutato possono aderire alle richieste di modifica del progetto di riparto sino a 5 giorni prima dell'udienza, depositando in fascicolo la loro determinazione;
- l'esecutato, ove non costituito, comunicherà la propria mancata approvazione, le proprie osservazioni e la propria adesione alle proposte di modifica mediante pec se possibile, altrimenti con atto scritto da consegnare al delegato previo appuntamento;
- la Cancelleria provvederà alla comunicazione di detti depositi al delegato, a tutte le parti costituite e all'esecutato non costituito che non abbia eletto domicilio.

Il delegato dichiara esecutivo il riparto nel caso in cui siano giunte solo manifestazioni di approvazione, ovvero in caso di mancata approvazione, qualora i creditori pregiudicati e l'esecutato abbiano aderito espressamente alla richiesta di modifica.

Nel caso in cui l'esecutato e/o i creditori pregiudicati non abbiano aderito espressamente alla proposta di modifica del progetto di distribuzione ed il delegato ritenga di accogliere la proposta di modifica, il delegato predisporrà nuovo progetto di distribuzione che

tenga conto delle modifiche proposte e fisserà nuova udienza di approvazione del progetto da tenersi con le modalità di trattazione scritta; altrimenti rimetterà il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

7.6. Unico creditore

Qualora vi fosse un unico creditore, ricevute le liquidazioni da parte del G.E. delle spese e compensi del custode e di quelle proprie, secondo quanto sopra stabilito, il delegato provvederà a:

1) fissare avanti a sé udienza (anche a trattazione scritta);
2) comunicare la data e il luogo dell'udienza alla cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore non costituito che non ha eletto domicilio;
3) comunicare la data e il luogo dell'udienza al debitore che ha eletto domicilio a mezzo raccomandata a/r, al debitore costituito e al creditore a mezzo pec, con invito al deposito della nota di precisazione secondo le modalità sopra esposte;
4) procedere alla formazione e al deposito di schema riepilogativo delle somme attribuite al creditore a titolo di capitale, interessi e spese; secondo quanto sopra stabilito per il progetto di distribuzione, in quanto compatibile.

Il delegato terrà quindi udienza ed emetterà i provvedimenti di cui all'art. 510 comma 1 c.p.c. precisando le somme assegnate a titolo di spese, interessi e capitale, salvo rimettere il fascicolo al G.E. in caso di contestazioni; provvederà quindi ai pagamenti e all'estinzione del conto corrente della procedura.

7.7. Adempimenti successivi all'approvazione del progetto di distribuzione

Approvato il progetto di distribuzione, il delegato provvederà:

- trascorsi senza opposizione i termini di legge, al pagamento delle singole quote come da piano di riparto esecutivo;
- all'estinzione del conto corrente della procedura.

In caso di procedimento per la risoluzione di controversia distributiva ai sensi dell'art. 512 c.p.c., il delegato dovrà attendere l'esito della controversia e provvedere quindi ai pagamenti solo dopo la scadenza dei termini per eventuali opposizioni, o secondo le specifiche disposizioni del giudice dell'esecuzione.

Eventuali somme residue maturate fino a effettiva estinzione del conto corrente saranno assegnate ai creditori non integralmente soddisfatti, in proporzione all'entità dei rispettivi crediti e nel rispetto della collocazione risultante dalla graduazione, fino alla concorrenza del credito vantato. L'eventuale ulteriore residuo, una volta soddisfatti tutti i creditori, sarà restituito all'esecutato.

Il delegato, infine, depositerà nota telematica con cui chiederà la chiusura della procedura esecutiva, allegando la prova degli avvenuti pagamenti e della chiusura del conto corrente; consegnerà inoltre alla Cancelleria gli atti in originale in suo possesso.

7.8. Riparti parziali

Eventuali istanze per riparti parziali (permanendo altri lotti in vendita) potranno essere accolte, di regola, solo a condizione che a esito della parziale distribuzione vengano completamente soddisfatti e tacitati di ogni loro pretesa uno o più creditori. Tali istanze

(corredate da nota di precisazione di credito e spese) potranno essere rivolte anche al delegato, che, se non deciderà per l'accoglimento, sottoporrà la questione alle valutazioni del G.E..

8) VENDITA DIRETTA

8.1. Entrata in vigore

Le disposizioni di cui agli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. relative alla vendita diretta si applicano ai soli procedimenti instaurati successivamente al 28 febbraio 2023.

8.2. Vendita diretta senza procedura competitiva

Quando il giudice dell'esecuzione abbia dichiarato ammissibile l'offerta per vendita diretta di cui all'art. 568 bis c.p.c. e, in assenza di opposizione da parte dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., abbia aggiudicato direttamente l'immobile all'offerente, il professionista delegato nominato procederà nelle verifiche immobiliari preliminari, secondo quanto sopra previsto. Quantificherà poi e comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle spese e oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene. Le spese di cancellazione delle pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

Il delegato provvederà alla riscossione del saldo del prezzo di aggiudicazione e del fondo spese, da versare entro 90 giorni dalla aggiudicazione, e alla redazione di bozza del decreto di trasferimento. Curerà quindi la esecuzione degli adempimenti, la cancellazione delle pregiudizievoli e infine la distribuzione del ricavato. Il tutto secondo le disposizioni di cui sopra, in quanto compatibili.

8.3. Vendita diretta con procedura competitiva

Quando il giudice dell'esecuzione abbia dichiarato ammissibile l'offerta per vendita diretta di cui all'art. 568 bis c.p.c. e, essendo intervenuta opposizione da parte dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., abbia stabilito doversi procedere a vendita per la formulazione di ulteriori offerte, oltre a quanto previsto nel precedente punto 8.2 il delegato nominato procederà anche alle operazioni di vendita e di aggiudicazione ad esito della gara.

Il delegato procederà alla redazione dell'avviso di vendita, con menzione dell'offerta pervenuta, e all'effettuazione della pubblicità, secondo le modalità sopra stabilite per la vendita nell'esecuzione. L'avviso sarà depositato nel fascicolo dell'esecuzione e comunicato dalla Cancelleria a tutte le parti della procedura e all'esecutato.

La pubblicità della vendita dovrà essere effettuata entro 45 giorni dall'ordinanza di delega; salvo giustificati motivi che il delegato comunicherà senza indugio al giudice dell'esecuzione, con indicazione del maggior tempo stimato necessario per la pubblicità.

Nell'avviso sarà stabilito:

- un termine non inferiore a 90 giorni dalla pubblicità per la formulazione di ulteriori offerte, che non potranno essere inferiori all'offerta già presentata e dovranno essere corredate di una cauzione, non inferiore al decimo del prezzo proposto;

- la data e il luogo di svolgimento dell'udienza innanzi al delegato per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti; l'udienza dovrà svolgersi entro 15 giorni dalla scadenza del termine per le offerte; all'udienza potranno partecipare gli offerenti e tutte le parti;
- l'indicazione del termine di 90 giorni dalla aggiudicazione per il saldo del prezzo e il versamento del fondo spese indicato dal delegato.

Si applicano le disposizioni di cui sopra per la vendita nell'esecuzione, in quanto compatibili.

8.4. Trasferimento con atto negoziale

Avvenuta l'aggiudicazione ed entro il termine per il versamento del saldo del prezzo e fondo spese, l'aggiudicatario della vendita diretta potrà richiedere che il trasferimento dell'immobile a suo favore avvenga mediante atto di notaio, che sarà designato dal giudice dell'esecuzione.

Ricevuta la richiesta, il professionista delegato chiederà al giudice dell'esecuzione la designazione del notaio. Infine (salvo non sia egli stesso notaio e designato dal giudice anche quale stipulante), dopo aver ricevuto dall'aggiudicatario il saldo del prezzo e il fondo spese, procederà a:
- inviare al notaio stipulante designato copia del provvedimento di aggiudicazione;
- trasferire sul conto corrente all'uopo indicato dal medesimo notaio il fondo spese dell'aggiudicatario.

Avvenuta la stipula, il notaio designato curerà personalmente le formalità di registrazione, trascrizione e voltura, e in generale tutti gli adempimenti propri del suo ministero per l'atto di trasferimento, e consegnerà all'aggiudicatario copia dell'atto di trasferimento. Trasmetterà poi senza indugio al professionista delegato con unica comunicazione a mezzo P.E.C.: copia autentica dell'atto di trasferimento, copia della nota di trascrizione, visura catastale aggiornata e il rendiconto dell'attività svolta, unitamente alla richiesta al giudice dell'esecuzione di liquidazione delle proprie spese e competenze.

Le spese di trasferimento e i compensi del notaio stipulante saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il professionista delegato provvederà al deposito della documentazione ricevuta nel fascicolo della procedura e a comunicare successivamente allo stipulante a mezzo P.E.C. il provvedimento giudiziale di liquidazione. Il notaio stipulante regolerà direttamente con l'aggiudicatario le eventuali differenze tra la liquidazione giudiziale e le somme ricevute dall'aggiudicatario, in conformità della liquidazione disposta, incassando o restituendo quanto necessario.

Sarà sempre cura del professionista delegato predisporre la bozza di decreto per la cancellazione delle pregiudizievoli, da emettersi dal giudice dell'esecuzione successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento. Il professionista delegato curerà quindi le annotazioni di cancellazione nei registri immobiliari. Il tutto secondo quanto sopra stabilito per l'emissione del decreto di trasferimento nella vendita della procedura esecutiva.

Le spese per la cancellazione delle pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Negli atti e nelle istanze i delegati dovranno sempre indicare il lotto o i lotti ai quali si riferiscono (es. lotto unico o lotto 1, 2, etc.) e, salva diversa indicazione contenuta nella presente ordinanza, dovranno depositare gli atti e le istanze come atti principali senza note di accompagnamento.

La presente circolare sostituisce la precedente ed entra in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione della stessa sul sito del Tribunale di Treviso e si applica a tutte le esecuzioni, anche se a tale data già delegate; con le seguenti eccezioni:

- è fatto salvo quanto previsto nei bandi già pubblicati, limitatamente alle disposizioni ivi dettagliate;
- le norme relative al progetto di distribuzione si applicano solo ai progetti per i quali non sia stata ancora inviata alle parti la richiesta di deposito di nota di precisazione;
- le disposizioni di cui agli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. relative alla vendita diretta si applicano ai soli procedimenti instaurati successivamente al 28 febbraio 2023.

I delegati dovranno depositare nel fascicolo telematico di ciascuna procedura copia della presente circolare con allegata apposita istanza con la quale chiederanno alla Cancelleria di comunicare la presente circolare a tutte le parti.

Treviso, 19 dicembre 2023

I Giudici delle Esecuzioni

Dott. Leonardo Bianco

Dott.ssa Paola Torresan

Treviso, 19 dicembre 2023

Il Presidente della II Sezione Civile

Dott. Bruno Casciaro

Ministero della Giustizia
Tribunale di TREVISO
USCITA - 05/10/2026 16:46:05 - 0002181

TRIBUNALE DI TREVISO
Seconda Sezione Civile

Modifiche alle vigenti "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate"

D'intesa con il Presidente di Sezione, valutate le esigenze organizzative dell'Ufficio, sono introdotte le seguenti modifiche/integrazioni alle vigenti "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate", emanate in data 19/12/2023.

* * *

A) Modifiche al paragrafo 3.1

Il paragrafo 3.1 è modificato come segue:

3.1. Vendita senza incanto

Si ritiene che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere all'incanto poiché è altamente improbabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare a un'aggiudicazione a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Si osserva, inoltre, che in taluni casi gli immobili di valore economico inferiore a € 50.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni può costituire un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati.

Ciò premesso, si detta il seguente regolamento per le vendite immobiliari.

Le vendite saranno disposte senza incanto nella forma della vendita telematica sincrona mista, con le seguenti precisazioni:

1) il G.E., valutate le caratteristiche dell'immobile, la complessità della procedura e ogni altra circostanza, potrà disporre con specifica motivazione, all'atto della delega o dietro successiva richiesta del delegato, che si proceda nella forma della vendita analogica per i lotti per i quali è stabilito il prezzo base d'asta pari o inferiore a € 50.000,00;
2) analogamente, nel corso delle attività di vendita delegate, quando, per uno o più lotti, il prezzo base d'asta divenga pari o scenda al di sotto dei 50.000,00 Euro, il G.E. potrà disporre con specifica motivazione, direttamente o su richiesta del delegato, che i successivi esperimenti di vendita si svolgano nella forma della vendita analogica;

M_DG.Tribunale di TREVISO - Prot. 05/10/2026.0002181.U

3) nei casi determinati dal G.E., gli esperimenti di vendita si svolgeranno nella forma della vendita telematica pura, asincrona o sincrona.

In caso di pluralità di lotti verrà redatto un unico avviso di vendita, salvo che il delegato ritenga opportuno redigere più avvisi di vendita in ragione o delle diverse modalità dell'incanto per i singoli lotti o per dare maggiore visibilità ai singoli lotti.

Il delegato il giorno della gara, dopo l'apertura delle buste, dovrà verificare eventuali comunicazioni a mezzo PEC da parte della Cancelleria aventi ad oggetto recenti provvedimenti del G.E. rilevanti ai fini del corretto svolgimento dell'asta.

Per effetto della modifica, la vendita con modalità analogica, nei casi previsti, dovrà essere disposta dal G.E. di iniziativa o su richiesta/segnalazione del delegato, dovendosi altrimenti procedere nella forma ordinaria della vendita telematica sincrona mista.

* * *

B) Modifiche al paragrafo 3.3

Al paragrafo 3.3, intitolato "Disposizioni generali per le vendite telematiche", la proposizione iniziale è così modificata:

Considerata l'esigenza di assicurare l'effettiva applicazione del criterio della "rotazione temperata", prescritto dalle vigenti circolari del Consiglio Superiore della Magistratura, il gestore della vendita telematica è stato preventivamente individuato dai G.E. come segue:

Nel resto il paragrafo è invariato.
La modifica non introduce alcuna variazione operativa, ma serve a rendere esplicita la applicazione del criterio della "rotazione temperata", valido anche per la designazione dei gestori delle vendite telematiche.

* * *

C) Decorrenza delle modifiche di cui ai punti precedenti

Le modifiche di cui al punto A) si applicano alle procedure nelle quali l'ordinanza di vendita delegata sia emessa dal G.E. successivamente alla data di protocollo del presente provvedimento.
Le modifiche di cui al punto B), non avendo alcun effetto sull'operatività dei delegati, entrano in vigore dalla data di protocollo del presente provvedimento.

D) <u>Indicazione finale</u>

L'Ufficio, sempre in vista dell'attuazione del criterio di cui al precedente punto B), terrà un registro interno, tramite foglio Excel, dei soggetti incaricati della gestione della vendita telematica per le singole procedure esecutive immobiliari.
Il registro sarà tenuto a decorrere dalla data di protocollo del presente provvedimento.

* * *

Per le deleghe emesse successivamente alla data di protocollo del presente provvedimento, ed in attesa della redazione di un testo coordinato delle "Disposizioni", i delegati dovranno depositare nel fascicolo telematico di ciascuna procedura, oltre ad una copia delle "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate" del 19/12/2023, anche una copia della presente circolare integrativa, con allegata apposita istanza con la quale chiederanno alla Cancelleria di comunicare entrambe le circolari a tutte le parti.

Il presente provvedimento sarà depositato nella Segreteria del Tribunale, protocollato e comunicato ai competenti ordini professionali del circondario (notai, avvocati, commercialisti), nonché pubblicato nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale.

Treviso, 5 ottobre 2026.

I Giudici delle Esecuzioni

Dott. Leonardo Bianco

Dott.ssa Paola Torresan

Il Presidente della II Sezione Civile

Dott. Bruno Casciarri