N. 55/2025 R. G. E.

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI VENDITA
E NOMINA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il giudice dell'esecuzione, dott. Alberto Cappellini, esaminati gli atti della procedura esecutiva indicata in alto a margine;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25.6.2026;

vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;

ritenuto che nel caso di specie non siano emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., per cui, visti gli artt. 503 e 569, comma 3, ult. per., c.p.c., deve disporsi la vendita senza incanto;

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

DISPONE

la vendita **senza incanto** e con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22, D.M. Giustizia n. 32/2015, regolamento richiamato dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.) del compendio oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima cui si rinvia per una più dettagliata e completa descrizione;

in particolare, **verrà seguita la divisione in lotti indicata nella relazione peritale** (**lotti 1, 2 e 3**);

DELEGA

per le operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c. e norme in esso richiamate, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., l'avv./il dott./la dott.ssa **Sara Falchi**, autorizzandolo ad accedere al fascicolo telematico della procedura;

il delegato nominato provvederà a depositare nel fascicolo telematico, entro 10 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, una dichiarazione di accettazione della nomina, ovvero una rinuncia all'incarico;

la delega avrà durata di 18 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico; il giudice si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

il creditore procedente corrisponderà al professionista un acconto sul compenso finale – ai sensi dell'art. 2, comma 6, D.M. n. 227/15 – pari a € 500,00 oltre accessori, entro 30 giorni dal deposito dell'accettazione dell'incarico da parte del delegato;

nel caso di mancato versamento alla scadenza del termine sopra stabilito, il delegato è espressamente autorizzato a non eseguire ulteriori attività relative alla vendita e a segnalare l'inadempienza al giudice; in tal caso, tutti i termini della presente ordinanza assegnati al delegato relativamente alla vendita (60 giorni dalla nomina per fissare la prima vendita, n. 3 tentativi di vendita annui) si calcoleranno a partire dall'eventuale futuro provvedimento del giudice che, accertato l'avvenuto versamento dell'acconto in favore del delegato, disponga la ripresa delle attività di vendita;

NOMINA

gestore della vendita telematica **IVG Umbria**, che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma, meglio indicata nell'avviso di vendita;

detta nomina è comunicata al gestore della vendita telematica nominato immediatamente, a cura del professionista delegato;

il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione della nomina da parte del delegato – dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore; la indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del giudice da parte del professionista delegato, il quale la depositerà in allegato al rapporto riepilogativo iniziale, ovvero con apposito deposito successivo; il delegato avrà in ogni caso cura di accertarsi che l'accettazione dell'incarico da parte del gestore sia pervenuta prima della pubblicazione del primo avviso di vendita;

ASSEGNA

al creditore che ha chiesto la vendita termine di 30 giorni (della comunicazione della presente ordinanza) per la notifica della presente ordinanza di vendita ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi all'udienza per l'autorizzazione alle vendite (art. 569, comma 6, c.p.c.);

il creditore, nei successivi 15 giorni dalla scadenza del termine suindicato, depositerà nel fascicolo telematico prova dell'avvenuta notifica; il delegato avrà cura di verificare ove tale deposito venga tempestivamente effettuato, e in caso negativo lo solleciterà al creditore; in caso di ulteriore inadempienza, lo segnalerà al giudice;

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incombenti;

dispone altresì che, oltre al delegato, anche gli altri ausiliari, le parti, gli offerenti e comunque chiunque altro sia specificamente di seguito richiamato si attenga alle indicazioni e/o agli avvertimenti qui forniti;

(1) Fase dei controlli preliminari e studio del fascicolo

- il professionista delegato provvederà anzitutto ad esaminare il fascicolo dell'esecuzione e relazionerà prontamente al giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita non ancora rilevate (ad esempio: problemi nella continuità delle trascrizioni; carenze della perizia di stima; omesse notificazioni ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c.; omessi avvisi *ex* art. 599 c.p.c., per l'ipotesi in cui sia delegata la vendita della sola quota in sede esecutiva; mancata integrazione del contradditorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio divisorio, per le deleghe nell'ambito di divisioni endoesecutive);
- in particolare, verificherà l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale/certificazione notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto stimatore; nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, informerà questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; controllerà, poi, lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili; verificherà, infine, la correttezza della nota di trascrizione depositata, avendo cura di appurare che il contenuto del pignoramento sia in essa esattamente riportato;

(2) Conto corrente della procedura

- il delegato non aprirà, inizialmente, un conto corrente intestato alla procedura, giacché – come meglio di seguito precisato – le spese vive dell'esecuzione (pubblicità, gestione telematica delle vendite) verranno anticipate da uno dei gestori della pubblicità, IVG Umbria, il quale poi provvederà a recuperarle presso il creditore procedente; il conto della procedura verrà aperto solo al momento della prima aggiudicazione, o comunque quando vi sia per la prima volta necessità di apprendere delle somme a nome della procedura (ad eccezione dei canoni/indennità corrisposte dai conduttori/occupanti dei beni subastati, la cui apprensione e conservazione spetta al custode);
- le modalità di apertura, gestione e chiusura del conto corrente della procedura sono disciplinate nella circolare dell'Ufficio esecuzioni immobiliari avente per oggetto "*Gestione dei c/c delle procedure esecutive da parte dei professionisti delegati*" del 16.5.2024, che aggiorna la precedente circolare del 13.4.2023 reperibile liberamente sul sito internet del Tribunale;
- si ricorda in particolare la necessità di effettuare l'attività di comunicazione periodica di cui al punto (8) della circolare, per cui: il professionista delegato redigerà una breve e autonoma relazione iniziale inerente il c/c non più tardi di 30 giorni dalla effettiva apertura del conto; in allegato a tale prima relazione, il professionista delegato dovrà depositare copia del contratto di conto corrente; poi, in allegato ai rapporti riepilogativi periodici "generali" previsti dalla legge (semestrali per le procedure pre-Cartabia; subito dopo ogni tentativo di vendita per le procedure post-Cartabia) depositerà gli estratti conto trimestrali del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, anche se non sono state compiute operazioni sul conto; infine, il professionista delegato depositerà una autonoma relazione finale inerente il

c/c, entro 90 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, riguardante le attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto periodico e al quale dovrà allegare: l'originale delle quietanze/fatture; l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'attestazione di chiusura del conto (estinzione comunicata dalla banca);

- Anche in caso di sospensione/estinzione della procedura il delegato depositerà una relazione finale sul c/c, riguardante le attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto periodico, alla quale allegherà i medesimi documenti sopra elencati;

(3) Controlli* ex *Cass. civ., SS.UU., n. 9479/2023

- letta la sentenza della Suprema Corte del 6 aprile 2023 n. 9479 resa a Sezioni Unite, in materia di esecuzioni fondate su decreto ingiuntivo non opposto relativo a rapporti che vedono il debitore nella veste di consumatore e viste le "*Direttive per il professionista delegato a seguito delle S.U. 9479 del 6 aprile 2023*" emesse da questo giudice in data 25.5.2023, reperibili liberamente sul sito internet del Tribunale, in relazione ai criteri interpretativi di detta pronuncia adottati da questo giudice;
- si dà atto che i controlli demandati al giudice dell'esecuzione sono già stati compiuti d'ufficio e che non v'è luogo a indicazione di termini per opposizione tardiva a decreto ingiuntivo *ex* art. 650 c.p.c., giacché: tra i creditori muniti di titolo esecutivo (sia procedenti che intervenuti) non vi sono creditori che sono presenti nell'esecuzione in ragione di D.I. non opposti che abbiano ad oggetto un credito derivante da un contratto concluso tra professionista e consumatore;

(4) Rapporti riepilogativi

- entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della nomina, il delegato alla vendita depositerà un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte;
- il professionista delegato depositerà poi un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte secondo le seguenti cadenze:
    - ogni sei mesi, per le procedure iniziate prima del 1.3.2023, cui cioè non si applica la riforma "Cartabia" (secondo quanto previsto dal previgente art. 16 *bis*, comma 9-*sexies*, D.L. n. 179/2012);
    - dopo ciascun esperimento di vendita, per le procedure iniziate dopo il 1.3.2023, cui cioè si applica la riforma "Cartabia" (ai sensi del "nuovo" ultimo comma dell'art. 591 *bis* c.p.c.);
- entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, ovvero nel maggior termine necessario per acquisire la documentazione che occorre allegare (ad es. le quietanze di pagamento, la chiusura del conto corrente) il professionista delegato depositerà infine un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico;
- a partire dal 9.4.2026, secondo quanto disposto con la circolare di questo Ufficio del 4.3.2026 a tema "*Introduzione di modelli standard per i rapporti riepilogativi del professionista delegato nelle esecuzioni immobiliari*", **i rapporti riepilogativi dovranno essere compilati e depositati mediante l'utilizzo del portale *procedure.it*** sviluppato dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., come dettagliatamente descritto nella circolare, cui si rinvia per ogni approfondimento in merito (è reperibile liberamente sul sito del Tribunale);

(5) Prezzo base e offerta minima; rilanci; numero di tentativi di vendita annui

- il **prezzo base** dei lotti posti in vendita, per il primo tentativo, sarà pari al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dall'esperto stimatore nella propria relazione, con facoltà per il delegato di discostarsi da quest'ultima fino alla misura del 10%, in più o in meno, in ragione dei criteri previsti dall'art. 591 *bis*, comma 3, n. 1), c.p.c., a seconda delle effettive condizioni di mercato;
- nel caso in cui il primo tentativo di vendita, effettivamente tenutosi, dovesse risultare infruttuoso, per un secondo tentativo di vendita il delegato indicherà nel corrispondente avviso di vendita un prezzo base ribassato dal 20% al 25% rispetto al prezzo sopra indicato;
- nel caso che anche il secondo tentativo risultasse infruttuoso, il delegato esperirà nuove ulteriori vendite applicando progressivamente un ribasso rispetto al prezzo base dell'esperimento precedente ricompreso tra il 10% e il 20%;
- qualora il prezzo base, a seguito dei ribassi, sia sceso sotto il 50% del prezzo di stima, il delegato non fisserà una ulteriore vendita con prezzo ulteriormente ribassato ma dovrà rimettere gli atti al giudice chiedendo istruzioni sul prosieguo;
- l'**offerta minima**, per ogni tentativo di vendita, è pari (cioè non inferiore) al 75% del prezzo base indicato;
- il **rilancio minimo** per l'ipotesi in cui si addivenga a gara tra gli offerenti sarà indicato nell'avviso di vendita e individuato dal delegato in una misura ricompresa tra lo 0,8% e il 2% del prezzo base di quell'esperimento di vendita;
- il delegato procederà, nel primo anno di attività effettiva di vendita delegata, ad un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre; nel caso in cui si rendano necessari ulteriori tentativi di vendita, anche per gli anni successivi programmerà auspicabilmente un numero di esperimenti in numero di tre per ciascun anno di attività;

(6) Avviso di vendita: tempistiche e comunicazioni

- entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, il professionista delegato redigerà e pubblicherà il primo avviso di vendita secondo il disposto degli artt. 570 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite; l'avviso dovrà essere depositato il giorno stesso nel fascicolo telematico;
- l'avviso dovrà essere trasmesso immediatamente – o, comunque, mai oltre il termine di 75 giorni prima della vendita – a IVG Umbria (quale primo soggetto incaricato delle pubblicità), unitamente alla documentazione da pubblicare debitamente oscurata quanto ai dati sensibili (v. meglio *infra* la sezione relativa alla pubblicità della vendita); IVG, poi, procederà (come meglio nell'apposita sezione di questa ordinanza specificato) alla pubblicazione su PVP e ad alcuni ulteriori incombenti pubblicitari, compresa la comunicazione agli altri soggetti parimenti incaricati di altri incombenti pubblicitari ancora;
- il delegato fisserà un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per ciascuno dei beni pignorati;
- il delegato fisserà altresì, per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui al punto precedente, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

- il delegato darà avviso ai creditori costituiti e ai creditori iscritti *ex* art. 498 c.p.c. della data e dell'ora dell'udienza di vendita almeno 45 giorni prima;
- l'avviso di vendita dovrà essere redatto secondi modelli predisposti da questo giudice (art. 173 *quater*, comma 2, disp. att. c.p.c.), reperibili nell'apposita sezione sul sito internet del Tribunale di Spoleto; in ogni caso, dovrà riportare gli elementi ad esso riferibili indicati nella presente ordinanza di vendita, oltre che, comunque, quei contenuti dell'avviso di vendita espressamente indicati come obbligatori dalla legge;

(7) Offerte di acquisto

- le offerte di acquisto potranno essere depositate sia in forma cartacea tradizionale, sia in forma telematica, trattandosi di vendita sincrona mista;
- **le offerte presentate in forma cartacea** dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del delegato ricevente: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso dall'offerente o suo procuratore legale, soli ammessi a sottoscrivere l'offerta), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito;
- in tale ipotesi, la cauzione, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà pervenire a mezzo di assegno circolare non trasferibile, che dovrà essere contenuto nella busta;
- **le offerte presentate in forma telematica** dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015[1], attraverso il

[1] Si riporta di seguito il testo degli articoli interessati:
"***Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati***
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione

Portale delle vendite pubbliche (PVP), che consente di creare una "busta" virtuale con l'offerta e i dati di cui è necessario l'inserimento;

- in tal caso, la cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà pervenire attraverso bonifico bancario su conto corrente dedicato del gestore telematico

---

sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente."

della vendita nominato con la presente ordinanza, conto i cui estremi saranno indicati nell'avviso di vendita;

(8) Avviso di vendita: ulteriori contenuti

- nell'avviso di vendita sarà indicato che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- che l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (art. 571, comma 1, c.p.c.);
- che le offerte non sono efficaci se pervengono oltre il termine stabilito dal delegato per la loro presentazione; che non sono parimenti efficaci ove siano inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (cioè inferiori alla c.d. offerta minima); che sono inefficaci anche qualora l'offerente non abbia prestato cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, in misura di almeno il 10% del prezzo da lui proposto (art. 571, comma 2, c.p.c.);
- che le offerte sono irrevocabili, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (art. 571, comma 3, c.p.c.);
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta (termine non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, L. n. 742/1969);
- che non è ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- l'avviso di vendita, inoltre, dovrà contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. n. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985 (cioè, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la relativa istanza dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; v. art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.);

- infine, dovrà essere specificato nell'avviso di vendita che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ovvero compiute dal cancelliere o dal giudice stesso, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala aste sita in Spoleto, via XXV Aprile n. 52 (art. 591 *bis*, comma 4, c.p.c.);

(9) Pubblicità della vendita

- l'oscuramento dei dati sensibili sulla perizia e sugli altri documenti oggetto di pubblicazione sarà effettuato dal delegato, il quale avrà cura di trasmettere a IVG Umbria le versioni già oscurate;
- per quanto attiene la **pubblicità obbligatoria di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.**, dovrà essere pubblicato un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" (PVP), compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva dei dati sensibili; la pubblicazione sul PVP, effettuata ai sensi di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sarà effettuata a cura di IVG Umbria, quale primo soggetto incaricato delle attività pubblicitarie, quanto prima non appena ricevuta la comunicazione da parte del delegato dell'avviso di vendita, e comunque almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il soggetto indicato avrà cura di inserire nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati di seguito indicati per la pubblicità legale *ex* art. 490, comma 2, c.p.c.;
- per quanto attiene la **pubblicità legale di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.**, si dispone che sia pubblicato l'avviso pubblicato sul PVP, unitamente all'ordinanza di vendita, all'avviso di vendita per estratto e alla perizia priva dei dati sensibili, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, anche sui seguenti siti tra quelli previsti nell'elenco di cui al D.M. Giustizia 31.10.2006, attuativo delle previsioni di cui all'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c.:
  - https://www.astegiudiziarie.it/, pubblicazione effettuata dal gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
  - https://www.ivgumbria.com/ e https://vemitalia.fallcoaste.it/, pubblicazioni effettuate dal gestore della pubblicità IVG Umbria;
- per quanto riguarda, infine, la **pubblicità commerciale di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c.**, si dispone che venga effettuata, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
  - la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il servizio "*Rete aste real estate*", sui seguenti portali immobiliari privati: https://www.idealista.it; https://www.casa.it/; https://www.subito.it/; https://www.bakeca.it/; a cura del gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

- la pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti internet https://ivgumbria.fallcoaste.it/; https://www.astagiudiziaria.com/; https://www.sispo.it/, a cura del gestore della pubblicità IVG Umbria;

- i termini sopra indicati per gli adempimenti pubblicitari non sono oggetto di sospensione feriale;
- è autorizzato, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità, purché non comportino ulteriori spese per la procedura;
- in particolare, è autorizzato l'eventuale inserimento della pubblicità commerciale relativa alla presente procedura sul periodico mensile SISPO*REAL* – edito dal gestore della pubblicità IVG Umbria – consultabile gratuitamente in versione telematica sul sito https://www.sispocentro.it/, il quale, tra le altre cose, raccoglie una selezione di annunci riguardanti le vendite relative a procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Spoleto che si terranno nei mesi successivi;
- l'impulso ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. per procedere con gli adempimenti pubblicitari prescritti ai punti precedenti verrà effettuato da IVG Umbria nel più breve tempo possibile, non appena pubblicato l'avviso sul PVP; Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è fin d'ora autorizzata a scaricare i documenti da pubblicare su internet direttamente dal PVP;
- quanto ai compensi per le attività di pubblicità e di gestione delle vendite telematiche, essi saranno integralmente anticipati da IVG Umbria, anche con riferimento ai costi relativi alle attività demandate ad altri soggetti; IVG Umbria provvederà poi al recupero delle somme anticipate presso il creditore procedente e, nel caso in cui lo stesso sia inadempiente, potrà richiedere al giudice la liquidazione del dovuto; in tal caso, non si procederà ad altre pubblicazioni fino al saldo delle somme dovute;

(10) Udienza di vendita

- l'udienza di vendita davanti al delegato si terrà presso la sala aste allestita in Spoleto, via XXV Aprile n. 52;
- nel giorno e all'ora indicate nell'avviso di vendita, e alla presenza degli offerenti (presenza fisica quanto agli offerenti in busta cartacea e tramite collegamento telematico con riguardo agli offerenti con modalità telematiche) il delegato procederà all'apertura delle buste, cartacee e telematiche;
- dell'operazione è redatto verbale, che sarà poi depositato nel fascicolo della procedura;
- anzitutto, il delegato dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e nell'avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;
- nel caso in cui pervenga un'unica offerta, il delegato delibererà sulla stessa secondo quanto di seguito indicato; in presenza di una pluralità di offerte, il delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), all'esito della quale verrà individuata l'offerta "vincitrice" su cui deliberare;
- per determinare quale sia l'offerta migliore su cui svolgere la gara, si utilizzeranno i seguenti criteri: sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo; in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più

offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

- all'udienza di vendita davanti al delegato potranno intervenire anche le parti e i creditori iscritti non intervenuti, per essere sentiti sull'offerta (unica o "vincitrice" della gara) ai sensi dell'art. 572, comma 1, c.p.c., ai fini della deliberazione su di essa; qualora nessuno di tali soggetti compaia, si intenderà rinunciata da parte loro la facoltà di essere sentiti in merito e il delegato darà quindi comunque immediatamente corso alla deliberazione sull'offerta; qualora, invece, alcuno di essi compaia e presenti osservazioni, le stesse saranno riportate a verbale e considerate per la deliberazione sull'offerta; nel caso in cui – come più sotto precisato – il delegato debba rimettere gli atti al giudice per l'autorizzazione ad accettare l'offerta ribassata *ex* art. 572, comma 3, c.p.c., questi avrà cura di evidenziare in modo chiaro nel provvedimento di rimessione al giudice la presenza di osservazioni da considerare ai fini dell'emissione o meno del provvedimento autorizzatorio;
- quanto alla deliberazione sull'offerta rimessa al delegato, qualora l'unica offerta pervenuta, ovvero l'offerta risultata vincitrice all'esito di gara, sia per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il delegato procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente (art. 572, comma 2, c.p.c.);
- qualora, invece, l'unica offerta pervenuta, ovvero l'offerta risultata vincitrice all'esito di gara, sia per un importo inferiore al prezzo base d'asta, il delegato rimetterà gli atti al giudice, affinché pronunci ordinanza di autorizzazione all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c., ovvero disponga nuove vendite del bene;
- non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, l'aggiudicatario – sia "definitivo", sia anche "provvisorio", cioè qualora gli atti siano rimessi al giudice per l'autorizzazione all'aggiudicazione, come sopra indicato – è tenuto ad effettuare dichiarazione (anche annotata a verbale d'udienza) relativa all'eventuale liberazione dell'immobile, e in particolare:
    - per le procedure introdotte prima del 1.3.2023 (rette dalla disciplina di cui all'art. 560 c.p.c. previgente rispetto alla riforma "Cartabia"), in mancanza di espressa richiesta di procedere a liberazione a cura del custode e a carico della procedura, questa non potrà essere effettuata in tali termini, ma soltanto nelle forme di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss., utilizzando il decreto di trasferimento come titolo, a cura e spese dell'aggiudicatario;
    - per le procedure introdotte dopo il 1.3.2023 (rette dalla disciplina dell'art. 560 c.p.c. nella versione vigente), il giudice ordinerà sempre la liberazione dell'immobile contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non abbia espressamente richiesto che non si proceda a liberazione;
- sulle istanze di assegnazione (artt. 588, 589, 590 c.p.c.) si pronuncerà sempre il giudice;
- al termine del compimento delle operazioni di vendita, il delegato effettuerà la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via analogica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, oltre che curerà che sia effettuata da parte del gestore delle vendite telematiche la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via telematica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico bancario (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice);

- il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 504 c.p.c., 163 disp. att. c.p.c., ove, nell'ipotesi di vendita di più lotti, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese; in tal caso, riferirà immediatamente a questo giudice; a tali fini, le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;

(11) Adempimenti successivi alla vendita; saldo prezzo; decreto di trasferimento

- il delegato informerà dell'esito della vendita immediatamente IVG Umbria, quale soggetto che si occupa della pubblicità legale (sia direttamente sia curando la trasmissione delle relative indicazioni ad Aste Giudiziarie Inlinea, altro soggetto pure onerato di incombenti di pubblicità legale), ai fini dell'inserimento dell'esito medesimo sul PVP e sui portali indicati nell'ordinanza per la pubblicità legale; nel caso in cui il bene sia stato aggiudicato, tali aggiornamenti specificheranno non solo la circostanza dell'effettiva aggiudicazione, ma anche il relativo prezzo;
- il delegato provvederà altresì immediatamente a depositare nel fascicolo telematico e a comunicare a IVG, quale custode, l'eventuale richiesta dell'aggiudicatario di liberazione dell'immobile (nell'ipotesi in cui la procedura sia stata introdotta prima del 1.3.2023; per le procedure successive, rette dalla disciplina introdotta dalla riforma "Cartabia", l'ordine di liberazione è sempre pronunciato dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario);
- nel caso di aggiudicazione autorizzata dal giudice ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c., il delegato comunicherà quanto prima il relativo provvedimento all'aggiudicatario;
- il **termine per il versamento del saldo prezzo** da parte dell'aggiudicatario decorrerà dall'aggiudicazione pronunciata dal delegato ai sensi dell'art. 572, comma 2, c.p.c., ovvero dalla comunicazione del provvedimento *ex* art. 572, comma 3, c.p.c., del giudice;
- oltre al saldo prezzo, nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento di un **fondo spese** finalizzato a garantire la liquidità per le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, cioè il pagamento degli oneri tributari, le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché le spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- il fondo spese è forfettariamente determinato in una **misura massima pari al 20%** del prezzo di aggiudicazione; più in particolare:
    - il delegato indicherà nell'avviso di vendita che il fondo spese da versare è pari "fino al 20% del prezzo di aggiudicazione" ovvero "fino a" una percentuale inferiore nel caso in cui ipotizzi che, nel caso concreto, ma a monte della vendita e dunque a prescindere da chi sarà l'aggiudicatario, sarà in ogni caso sempre sufficiente un fondo spese inferiore;
    - poi, successivamente all'aggiudicazione, al momento di formulare all'aggiudicatario effettivo la richiesta di pagamento del fondo spese, potrà concretamente quantificarlo nel 20% del prezzo (o altra percentuale inferiore indicata nell'avviso di vendita), ma è tenuto a quantificarlo in misura più bassa di quella massima già indicata nell'avviso di vendita qualora – per l'effetto dell'applicazione di particolari regimi fiscali (ad es. beneficio "prima casa") ovvero per altri particolari motivi che

parimenti possono emergere soltanto dopo la determinazione della persona dell'aggiudicatario, tali da abbattere anche significativamente l'entità delle spese previste per il trasferimento – preveda che la corresponsione di un fondo spese pari alla percentuale massima indicata nell'avviso sia manifestamente eccessiva rispetto alle spese che si prefigura necessario sostenere;

  - è fatta in ogni caso salva l'ipotesi in cui, per l'insufficienza del fondo spese non a monte prevedibile, si renda necessario il versamento di conguagli a carico dell'aggiudicatario; in tal caso, il termine per il versamento degli stessi è di 120 giorni dalla comunicazione in merito fatta all'aggiudicatario dal delegato;
  - nel caso in cui invece il delegato ritenga già da subito necessario, in relazione alle peculiarità del caso di specie, un fondo spese più consistente rispetto al 20% del prezzo di aggiudicazione, lo rappresenterà con apposita istanza al giudice, prima della pubblicazione dell'avviso di vendita;

- l'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni *ex* art. 22, D. Lgs. n. 231/2007;
- qualora, entro il termine fissato, non sia stato versato il saldo del prezzo di aggiudicazione, il delegato darà tempestivo avviso al giudice per la pronuncia della decadenza dell'aggiudicatario, con cui la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempiuta) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.); in caso di reiterate decadenze, il delegato segnalerà la circostanza al giudice, rappresentando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (ad es.: rapporti di parentela, soci, ecc.), al fine di permettere al giudice di valutare che sia disposto, per le successive vendite, l'incremento della cauzione;
- in nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza; trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimessione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.); tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate; per ottenere la rimessione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era *ex ante* prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario); in particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una "delibera" del mutuo, o quantomeno una "predelibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (sul punto, più dettagliatamente la circolare dell'Ufficio esecuzioni immobiliari a tema "*Proroga del*

termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari" del 24.1.2024, reperibile liberamente sul sito internet del Tribunale);

- nel caso in cui, invece, il saldo prezzo e il fondo spese vengano effettivamente versati, il delegato ne darà immediata notizia al giudice, con apposito deposito nel fascicolo telematico; dopodiché, **predisporrà la bozza del decreto di trasferimento** – previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile – trasmettendolo senza indugio a questo giudice per l'emanazione; in particolare, la bozza dovrà essere trasmessa in formato editabile alla Cancelleria a mezzo posta elettronica;
- il delegato provvederà, se del caso, ad effettuare la denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59, D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole disposta nel decreto stesso (salvo specifica dispensa dalla cancellazione espressa dall'aggiudicatario non oltre il versamento del saldo prezzo);
- compiute tutte le formalità di trasferimento e accertato che non debbano sostenersi oneri ulteriori a tale fine, di qualunque tipo, senza indugio il delegato restituirà all'aggiudicatario il residuo del fondo spese rimasto inutilizzato; tale operazione non necessita di alcuna specifica autorizzazione del giudice e deve essere compiuta senza ritardo;

(12) Versamenti* ex *art. 41 TUB

- all'esito della vendita di ciascun lotto su cui gravi ipoteca a garanzia di credito fondiario, il delegato verserà direttamente al relativo fondiario, ai sensi dell'art. 41 TUB, le somme portate nel titolo per capitale ed interessi, in misura non superiore al 70% del ricavato e cioè mantenendo una riserva di liquidità sul c/c intestato alla procedura di almeno il 30% delle somme derivate dalle vendite (o percentuale superiore qualora il delegato ritenga, per l'esiguità del ricavato o per la particolare onerosità di certe spese, che per farvi fronte occorra una riserva maggiore);

(13) Fase distributiva

- al momento dell'aggiudicazione "definitiva", il delegato richiederà ai creditori l'emissione di nota di precisazione del proprio credito, e agli altri ausiliari il deposito di nota spese relativa al lotto in questione;
- le note di precisazione del credito e le note spese degli ausiliari – comprensive della nota spese del delegato sempre relativa a quel lotto – dovranno essere depositate nel fascicolo telematico nei 60 giorni successivi; qualora tale deposito sia impossibile in considerazione del fatto che l'attività dell'ausiliario non è ancora terminata e non è possibile quantificare anticipatamente le spese e/o i compensi, la nota spese verrà depositata senza ritardo non appena possibile;
- entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo il delegato provvederà alla formazione di un progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, nonché comprensivo dei compensi e delle spese degli ausiliari già liquidati dal giudice (riferibili al

lotto il cui ricavato è oggetto di distribuzione); il delegato depositerà il progetto nel fascicolo telematico e contestualmente ne trasmetterà copia al custode e al CTU;

- **nel caso in cui vi siano altri lotti da vendere**, il progetto sarà parziale e riguarderà la distribuzione del ricavato della vendita di quel lotto/i in misura non superiore all'80% dello stesso, o somma inferiore qualora ritenga che, secondo un giudizio prudenziale, occorra una riserva superiore; **nel caso, invece, di vendita del lotto unico, ovvero di distribuzione del ricavato degli ultimi lotti residui**, il progetto sarà definitivo e riguarderà la distribuzione dell'intero ricavato (comprensivo dell'eventuale residuo di distribuzioni parziali precedenti);
- esaminato il progetto, apportate eventuali variazioni e liquidati gli ausiliari che non era stato possibile liquidare in precedenza (liquidazioni da ritenersi automaticamente inserite in testa al prospetto dei crediti soddisfatti, fra le spese in prededuzione), con proprio provvedimento il giudice disporrà che il professionista delegato fissi innanzi a sé, nei 30 giorni successivi, l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione; la convocazione dovrà essere comunicata agli interessati, a cura del delegato, e dovrà avvenire almeno 10 giorni prima dell'udienza distributiva; in caso di impedimenti, è ammesso che il delegato fissi l'udienza con un termine più lungo;
- nella convocazione il delegato segnalerà che la mancata comparizione comporterà approvazione tacita del piano ai sensi dell'art. 597 c.p.c.;
- le eventuali contestazioni e/o richieste di modifica del piano potranno essere esposte oralmente all'udienza davanti al delegato e in tal caso questi le riporterà a verbale, ovvero (preferibilmente nel caso di questioni più complesse) con nota scritta autorizzata inviata al delegato e a tutte le parti non oltre il giorno precedente all'udienza, a cui poi il difensore della parte potrà riportarsi il giorno dell'udienza, se necessario interloquendo con le controparti a verbale; nel caso in cui, per la complessità delle questioni poste, vi sia necessità di un termine per poter controdedurre, il delegato potrà disporre il rinvio dell'udienza di discussione del piano davanti a sé a un data successiva di non oltre 20 giorni;
- **qualora non sorgano contestazioni, il progetto verrà approvato dal delegato medesimo**, il quale procederà con i pagamenti, la chiusura del conto corrente della procedura e gli ulteriori incombenti finali; la procedura verrà dichiarata, all'esito, definita con decreto del giudice;
- **qualora sorgano invece contestazioni e/o richieste di modifica della bozza del piano** (anche non contestate dalle controparti e con cui il delegato convenga**), il delegato rimetterà gli atti al giudice**, allegando il verbale dell'udienza tenutasi davanti a lui con le osservazioni proposte (allegandovi anche le eventuali note scritte autorizzate di cui sopra), le eventuali bozze alternative da lui redatte che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse;
- il giudice, qualora tutte le parti e il delegato convengano sulla modifica alla bozza a seguito delle osservazioni proposte, verificherà tali modifiche e, del caso, dichiarerà l'esecutività del piano come da ultimo modificato; qualora sorgano contestazioni per le quali il contraddittorio svoltosi davanti al delegato appare sufficiente, pronuncerà direttamente ordinanza *ex* art. 512 c.p.c., fuori udienza; altrimenti, qualora ravvisi la necessità di approfondire la controversia nel contraddittorio avanti a sé, fisserà all'uopo udienza per pronunciare, all'esito, ordinanza *ex* art. 512 c.p.c.;

(14) Indicazioni finali per il professionista delegato

- il delegato dovrà sempre partecipare alle udienze di verifica fissate dal giudice avanti a sé, sia che siano fissate in presenza, sia che siano fissate in forma cartolare: in tale ultimo caso dovrà depositare note difensive *ex* art. 127 *ter* c.p.c. nei medesimi termini attribuiti alle parti, nelle quali segnalerà quanto di nuovo occorso rispetto all'ultimo prospetto riepilogativo depositato, nonché segnalerà le attività future già programmate o che è in procinto di compiere;
- il contenuto della presente ordinanza è da ritenersi integrato da varie più dettagliate circolari tematiche dell'Ufficio esecuzioni immobiliari, che sono tutte pubblicate sul sito internet del Tribunale di Spoleto (sezione: "*Amministrazione trasparente*"); anche quando non espressamente richiamate in questo provvedimento, esse dovranno essere dal delegato conosciute e applicate;
- in caso di impedimento insuperabile in relazione a singole attività (ad es., singola udienza di vendita), in via del tutto eccezionale il delegato potrà farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c.; il sostituto non maturerà diritto a compensi a carico della procedura ulteriori rispetto a quelli che ordinariamente spettano al delegato sostituito; nel caso in cui l'impedimento sia sorto almeno 7 giorni prima del giorno dell'attività per cui si necessita sostituzione, dovrà essere richiesta autorizzazione al giudice; nel caso, invece, in cui l'impedimento si manifesti più a ridosso del giorno per cui si necessita sostituzione, la circostanza dovrà essere comunque immediatamente rappresentata al giudice, ma, nel caso in cui non pervenga in tempo espressa autorizzazione giudiziale alla sostituzione, il sostituto potrà ritenersi implicitamente autorizzato a compiere l'attività, salvo che non pervenga, prima della stessa, espresso diniego del giudice alla sostituzione;
- il professionista delegato avrà cura di tutelare la *privacy* dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con la procedura esecutiva per il tramite della sua figura;

(15) Informazioni e avvertimenti finali per le parti e il pubblico

- il giudice avverte debitori e creditori che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, e che l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito (per cui, anche in caso di accordo tra esecutato/i e creditore/i, tuttavia tardivo rispetto al termine sopra indicato, la procedura non potrà essere sospesa prima della vendita già fissata, che si dovrà necessariamente tenere);
- avverte altresì che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso non solo dei creditori ma anche degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (per cui, anche in caso di accordo tra esecutato/i e creditore/i, tuttavia raggiunto dopo l'apertura del termine per presentare offerte, la vendita già fissata non potrà essere rinviata salvo che, all'udienza per la vendita medesima davanti al delegato, tutti gli offerenti che abbiano presentato cauzione prestino il proprio consenso; in tal caso il delegato individuerà una nuova data, mentre, in caso di dissenso, la vendita dovrà necessariamente tenersi);
- **informa i potenziali interessati che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione**; è ammessa attività di consulenza e/o

assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purché sia chiaro che il servizio fornito è liberamente accettato dall'interessato, che deve essere previamente reso edotto del fatto che tale supporto è opzionale e che potrebbe partecipare alla vendita anche senza di esso; a tal fine, gli intermediari/professionisti rilasceranno sempre e necessariamente ai potenziali clienti, per ragioni di trasparenza, ogni riferimento al numero di procedura entro cui si svolge la vendita per cui offrono di prestare assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, per come pubblicate sul PVP;

- eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al professionista delegato e al gestore della vendita telematica; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* o via mail, come indicati nell'avviso di vendita;

FISSA

per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del 15.7.2027, disponendo sin d'ora che detta udienza sia **sostituita, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., dal deposito di note difensive** entro il giorno dell'udienza sostituita;

dispone altresì per detta udienza la comparizione del debitore esecutato e dei creditori intervenuti non muniti di titolo esecutivo, se presenti, affinché il debitore dichiari quali dei crediti per i quali hanno avuto luogo gli interventi egli intenda riconoscere in tutto o in parte, specificando in quest'ultimo caso la relativa misura, con l'avvertimento che in caso di mancata comparizione si intenderanno riconosciuti tutti i crediti per i quali hanno avuto luogo interventi in assenza di titolo esecutivo (art. 499, commi 5 e 6);

dispone che la presente ordinanza sia notificata al debitore a cura dei creditori intervenuti interessati all'udienza di verifica dei crediti *ex* art. 499 c.p.c. nel termine di 60 giorni prima dell'udienza medesima.

Manda la Cancelleria per la comunicazione alle parti costituite, al custode e al professionista delegato nominato.

Spoleto, 13 luglio 2026

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini