N. 107 2025 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
Esecuzioni Immobiliari
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

La Giudice dell'esecuzione

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe indicato;
- verificato che sono stati eseguiti gli incombenti di legge nel rispetto dei termini;
- 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;
- ritenuto di autorizzare la vendita con delega delle relative operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica";
- visti gli artt. 569, 570 e 591 *bis* c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita del compendio pignorato, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "*Vendita sincrona telematica*" del compendio pignorato al valore indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima;

DISPONE

- che la vendita dell'immobile meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto, dovrà avvenire sempre senza incanto, salva la facoltà per il professionista delegato di richiedere alla G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove, in relazione *a circostanze oggettive* legate alla peculiarità del caso concreto, ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c.;
- valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita la dott. **SEBASTIANA REALE** che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica**, con esaurimento dell'intero incarico nel **termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega** (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi

particolari e dietro istanza congruamente motivata);

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 2.000,00 quale fondo spese, disponendo che il creditore procedente versi entro trenta giorni tale somma mediante bonifico diretto sul conto corrente di cui al successivo punto 1.3 o mediante assegno circolare intestato alla procedura. Il professionista delegato rimetterà gli atti alla G.E. per le determinazioni *ex* art. 631 *bis* c.p.c. nell'ipotesi in cui il fondo spese non sia versato e/o successivamente integrato al fine del pagamento del contributo unificato per la pubblicazione dell'Avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche e degli altri adempimenti pubblicitari;

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato provvisorio del creditore procedente, avvertendolo che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

1) ATTIVITÀ PRELIMINARI

Il delegato provvederà preliminarmente:

1.1. a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questa giudice;

1.2. a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119. Rapporti periodici. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista delegato depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte allegando a ciascun rapporto estratto del conto corrente aggiornato;

1.3. all'apertura, ove non vi abbia già provveduto il custode, presso Istituto di Credito a sua scelta che pratichi condizioni più favorevoli per la procedura, un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine della Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle

liquidate volta per volta dalla Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto. Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di € 200,00, diritti, contributi e bolli;

1.4. ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

1.5. a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e, ove si tratti immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, il pronto deposito di un ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020;

1.6. a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;

2) AVVISO DI VENDITA

2.1. Il professionista redigerà avviso di vendita contenente gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c. nonché gli avvisi di seguito indicati, ossia:

a. che lo svolgimento della vendita avviene nelle forme della "Vendita sincrona o la modalità telematica" di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

b. che il portale del gestore privato delle vendite, in ottemperanza alle linee guida del C.S.M. in tema di cd. rotazione temperata (delibera del 23.5.2018), si individua nella società Aste Giudiziarie Inlinea SpA;

c. che le offerte dovranno essere presentate in via telematica tramite il portale del gestore delle vendite o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

d. che il valore base è determinato ai sensi dell'art. 591 *bis* n.1 c.p.c., con specificazione dello stesso;

e. che l'offerta minima, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore di oltre un

quarto al valore base d'asta (e quindi per semplificare, deve essere almeno pari al 75% del valore base);

f. l'indicazione della destinazione urbanistica per i terreni e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata e relativo certificato di agibilità/abitabilità, con espresso avvertimento, in mancanza, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita;

g. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, elenco *consultabile sul sito internet www.abi.it;*

h. l'indicazione del giorno e dell'ora della vendita (che il professionista fisserà entro un termine non superiore a centoventi giorni decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza) entro cui possono essere presentate offerte d'acquisto, con l'avvertenza che il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza di tale termine di presentazione avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse.

2.2. Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, il professionista pubblicherà l'Avviso con le seguenti modalità:

a. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, avendo cura di compilare in ogni sua parte tutti i campi proposti dal portale, anche quelli non obbligatori;

b. affissione di n. 10 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni;

c. pubblicazione dell'avviso, unitamente all'Ordinanza per esteso e alla relazione di stima, sui siti gestiti dalle seguenti società Aste Giudiziarie Inlinea SpA e Astalegale.net SpA.

Nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti della data del tentativo di vendita mediante lettera raccomandata A/R o PEC.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore procedente.

2.3. Nel predetto avviso dovrà essere:

a. indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

b. precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c. precisato 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. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d. indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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;

e. evidenziato che: - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; - se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet dei gestori della pubblicità indicati al punto 2.2.d);

3) DISCIPLINA DELLA VENDITA

3.1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

a) L'offerta deve essere sottoscritta e presentata digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "*Offerta Telematica*" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita indicato al punto 2.1. d) (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). Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

b) L'offerta dovrà contenere:

b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;

b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;

b.4) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;

b.5) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione *non suscettibile di proroghe*, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni;

b.6) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima;

b.7) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

c) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

d) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore

legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta. Il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina. Il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

e) Cauzione nella vendita senza incanto. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario *ex* art. 12, D.M. nr. 32/2015;

f) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto e).

3.2. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo *internet* del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Modalità di deliberazione sulle offerte:

a) UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto n. 3.6.;

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto n. 3.6.;

b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base

d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massino di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto n. 3.6.;

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Al termine della gara, il professionista delegato provvederà alla **restituzione delle cauzioni** versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

3.3. VERSAMENTO DEL PREZZO

L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento la Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

3.4. DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

3.5. FONDO SPESE

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

3.6. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

4) ULTERIORI ADEMPIMENTI

4.1. Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis,* c.p.c.:

- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c. Nel caso in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori due esperimenti di vendita, da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- in mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni:

  a) richiedere alla G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c. *in relazione a circostanze oggettive* legate alla peculiarità del caso concreto;
  b) proporre alla G.E. di disporre l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e s.s. c.p.c.;
- il professionista rimetterà gli atti della procedura alla G.E. all'esito dei primi tre tentativi di vendita senza incanto rimasti infruttuosi ovvero all'esito degli esperimenti di vendita successivi ai primi tre e che vengano di volta in volta autorizzati dalla G.E., onde consentire a quest'ultimo di adottare le determinazioni di competenza ex art. 164 disp att. c.p.c., eventualmente sentiti i creditori, depositando dettagliata relazione. *Tale relazione dovrà contenere indicazione prospettica di tutti i tentativi di vendita esperiti con specificazione dei rispettivi prezzi base d'asta e ribassi applicati, indicazione dettagliata ed aggiornata dello stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato con o senza titolo con o senza procedura di liberazione in corso) ed allegazione di tutti gli atti espletati (Avvisi di vendita e relative formalità pubblicitarie) ed estratto del conto corrente aggiornato;*
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

4.2. - Redazione di bozza del decreto di trasferimento. Il professionista delegato, entro quindici giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento e verificato che l'aggiudicatario abbia rilasciato la dichiarazione antiriciclaggio, predisporrà – **previo aggiornamento delle visure ipotecarie in atti** – bozza del decreto di trasferimento, che trasmetterà per la sottoscrizione alla G.E. *in formato elettronico Word inserito in un archivio .zip unit*amente all'Avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata *e estratto del conto corrente aggiornato*. L'inoltro telematico deve essere accompagnato dall'esibizione in originale della documentazione trasmessa. In caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza alla G.E. *sempre allegando l'Avviso di vendita e relative formalità pubblicitarie*.

4.3. - Formalità successive al trasferimento. Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte della G.E., provvederà ad eseguire gli adempimenti di cui all'art. 591 *bis* co. 2 n.11 c.p.c., prelevando dal conto corrente della procedura, salva restituzione dell'eventuale differenza attiva, specificatamente dalle somme versate a titolo di fondo spese, le somme necessarie al pagamento delle imposte, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché dalle somme ricevute a titolo di versamento del prezzo, gli importi necessari alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramento anche successive, salva l'ipotesi di assunzione del debito *ex* art. 508 c.p.c. (che il professionista è delegato ad autorizzare).

Al fine dell'esatta esecuzione delle suddette attività, il professionista delegato avrà cura di: - aggiornare le visure già in atti; - eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento; - provvedere alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami; - trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

4.4. Progetto di distribuzione. Effettuati gli adempimenti di cui al punto precedente, il professionista procederà alla redazione della bozza del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al settanta per cento delle somme da ripartire), invitando, a tal fine, i creditori a depositare entro *il termine di sessanta giorni dalla data del saldo del prezzo di aggiudicazione* note specifiche con indicazione dei rispettivi crediti per capitale, interessi e competenze (preavvertendoli che, in mancanza di tempestivo deposito di tali note, procederà d'ufficio a determinarli. Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.) nonché previa acquisizione del provvedimento della Giudice dell'esecuzione di

liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; quindi, redigerà il progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita contenente graduazione dei crediti che vi partecipano, con tempestiva trasmissione del progetto stesso alla G.E., al fine delle successive attività di discussione ed approvazione del progetto. *Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto il professionista delegato deposita rapporto riepilogativo finale allegando le quietanze ricevute, le prove dei pagamenti effettuati ed estratto del conto corrente portato a estinzione depositando in Cancelleria su Libretto di deposito giudiziario aperto presso Poste Italiane – Agenzia Trani Centro – le somme eventualmente non ritirate dai legittimi beneficiari;*

CONFERMA

la **custodia** in capo al Professionista già nominato Custode (ove diverso dal professionista Delegato alle operazioni di vendita), il quale dovrà svolgere l'incarico secondo le ulteriori modalità di seguito precisate:

1. predisporre e trasmettere al GE, ove non l'abbia già fatto in precedenza, la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile nel caso che esso sia occupato da persona diversa dal debitore/terzo pignorato in base a titolo non opponibile alla procedura o nel caso in cui, pur essendo il bene occupato dal debitore/terzo pignorato, ricorra una delle ipotesi previste dall'art. 560, co. 6, primo periodo, c.p.c.: il tutto da specificarsi adeguatamente con la nota di accompagnamento della bozza dell'ordine di rilascio;

2. accompagnare di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornire, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisare, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);

3. coordinare la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);

4. dare attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560, comma dieci, c.p.c.;

5. presentare un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità.

AVVERTE E RENDE NOTO

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

   La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità come innanzi individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE ALTRESÌ

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., la Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

FISSA

il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notifica a cura della parte più diligente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi;

FISSA

l'udienza del **5 ottobre 2027 ore 12.30** per verificare lo stato delle operazioni delegate;

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, ai creditori iscritti non intervenuti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.

Trani, 22 settembre 2026

La Giudice dell'esecuzione

Diletta Calò