TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 165/2025 R**.Es.**

Il Giudice dell'Esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;

rilevato in premessa che la presente esecuzione è stata incardinata dopo il 28.2.2023 sicché ad essa si applica la disciplina processuale di cui al D. Lgs. 149/2022 siccome modificata dal decreto legislativo n. 164 del 31.10.2024, c.d. correttivo Cartabia, ha apportato modifiche anche al procedimento di esecuzione forzata immobiliare;

ritenuto che, in ragione della normativa transitoria (art. 7 del d.l.vo 164/24), le modifiche del correttivo si applicano ai procedimenti esecutivi pendenti ed "introdotti" (cioè, con pignoramento notificato) "successivamente al 28.2.2023";

letta la documentazione allegata all'istanza di vendita e la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;

sentite le parti;

ritenuto che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., con delega delle relative operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c. ma con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;

valutata la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo in dodici mesi non funzionale ad agevolare l'accesso al credito e ritenuta prioritaria l'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato, contenendo il termine per il deposito del saldo prezzo in

120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale);

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona.

DELEGA

L'avv. Giulia Cresci al compimento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate ed al compimento degli adempimenti successivi, nei termini oltre esposti.

La delega ha la **durata di 2 anni**, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere **cinque esperimenti di vendita**, dei quali 3 nell'arco del primo anno dalla emissione della presente ordinanza, seguendo le disposizioni oltre indicate.

Laddove, nel termine di cui sopra, il delegato non avesse esperito i tentativi di vendita indicati ovvero avesse aggiudicato il compendio pignorato ma non ultimato le attività conseguenti (quali oltre esposte), **la durata della delega dovrà intendersi prorogata** sino alla esecuzione dei pagamenti in conformità al progetto di distribuzione approvato, **senza che occorra un apposito provvedimento del G.E..**

DETERMINA

in **€ 2.500,00** il fondo spese che il creditore pignorante dovrà versare al professionista delegato per garantire il pagamento delle presumibili spese di pubblicità relative ai cinque tentativi di vendita, pagamento che sarà effettuato a cura del delegato, unico autorizzato ad operare sul conto corrente dallo stesso aperto, salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito;

in **€ 600,00 oltre accessori** l'acconto sul compenso che il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato.

Entrambi gli importi dovranno essere versati dal creditore pignorante, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, al delegato il quale emetterà immediatamente fattura, limitatamente all'acconto, in favore del soggetto giuridico tenuto al versamento.

Laddove non riceva il fondo spese e l'acconto sopra indicati nel termine suddetto, il delegato invierà - a mezzo PEC - sollecito di pagamento al pignorante ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente, assegnando loro il termine di giorni 15 per il pagamento e rappresentando che, il mancato versamento, integra causa d'improseguibilità della procedura. In caso di decorso infruttuoso del termine ulteriore di cui sopra il delegato informerà immediatamente il G.E. che dichiarerà chiusa la procedura senza ulteriori avvisi.

ASSEGNA

al creditore pignorante (ovvero al creditore intervenuto che intenda surrogarsi al primo) termine di

trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, per la notifica ai creditori iscritti non intervenuti e non comparsi all'udienza di comparizione (art. 569, ult. comma, c.p.c.); l'ordinanza, corredata di relata di notifica dovrà essere inserita in PCT ed inoltrata tramite PEC al delegato.

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate

Operazioni preliminari e rapporti riepilogativi

1 - acquisire, immediatamente e non oltre 10 giorni dalla comunicazione della delega, copia del fascicolo relativo all'esecuzione: il delegato potrà ritirare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarre copia degli atti necessari alla sua attività; il fascicolo dovrà essere restituito alla Cancelleria nei **tre giorni** successivi;

2 - effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c., e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti 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. Operato tale controllo, nei casi in cui i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento o, ancora, non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, il delegato dovrà informare questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; allo stesso modo procederà il delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex* art.498 c.p.c. a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c.;

3 - verificare l'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569 ult. co. c.p.c. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza segnalando al giudice l'eventuale omissione;

3 bis - ove il debitore esecutato rivesta la qualità di "**consumatore**", il professionista delegato: **a)** in caso di unico creditore procedente che agisca su decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023) ovvero nel caso in cui tutti i creditori siano interessati dalla problematica delle clausole abusive, dovrà depositare immediato ricorso al GE ex art. 591 *ter* c.p.c., chiedendo l'adozione delle determinazioni del caso; in tal caso si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita

sino all'emissione del provvedimento del GE; **b)** nel caso vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, dovrà depositare comunque ricorso al GE ex art. 591 *ter* c.p.c. chiedendo l'adozione delle determinazioni del caso ma proseguendo nel compimento delle operazioni delegate;

4 - determinare il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, salva diversa indicazione del Giudice dell'Esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza), individuando l'aumento minimo del rilancio in misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato per difetto alle 500 euro inferiori; **ai fini della determinazione del prezzo base ed anche al fine di fornire corrette informazioni in sede di avviso, lo stato di occupazione dell'immobile dovrà essere verificato prima di ogni vendita, sicché il delegato dovrà chiedere al custode notizia di eventuali liberazioni o rilasci nelle more intervenuti prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;**

5 - aprire un conto corrente di tipo dispositivo presso un istituto di credito a scelta del delegato, intestato allo stesso in veste di "professionista delegato della procedura esecutiva n…. presso il Tribunale di Pistoia", con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); l'IBAN del c/c dovrà essere tempestivamente comunicato al custode giudiziario (ISVEG s.r.l. o altri) onde consentire l'accreditamento periodico, a mezzo di bonifico, dei canoni locatizi e/o delle indennità di occupazione riscossi;

6 – presentare, entro **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, un **rapporto riepilogativo iniziale** della attività svolte (da redigersi su schema conforme alle direttive ministeriali), nel quale dovranno essere riportati gli estremi completi del c/c bancario acceso (banca, filiale, n.ro identificativo, intestazione) e al quale dovrà essere allegata una copia del contratto di c/c unitamente all'estratto conto di apertura;

7 – depositare, **dopo ciascun esperimento di vendita**, un **rapporto riepilogativo** dell'attività espletata (da redigersi su schema conforme alle direttive ministeriali) da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato; al rapporto dovranno essere allegati gli estratti conto periodici del c/c intestato e vincolato alla procedura esecutiva, anche qualora non siano state compiute operazioni sul conto, ed il delegato dovrà attestare l'avvenuta applicazione, da parte dell'istituto di credito, delle condizioni economiche pattuite nel contratto di apertura del rapporto;

8 – depositare entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione (vedi ult. capoverso della presente ordinanza) **nonché in caso di sospensione o di chiusura anticipata/estinzione della procedura esecutiva**, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte (da redigersi su schema conforme alle direttive ministeriali) al quale dovranno essere allegati gli estratti conto periodici del c/c intestato procedura esecutiva, corredati dell'attestazione del delegato di avvenuta applicazione, da parte dell'istituto di credito, delle condizioni economiche pattuite nel contratto di apertura del rapporto.

Predisposizione avviso di vendita, pubblicità e modalità di visita

Il professionista delegato dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro quattro mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza e comunque non prima di aver acquisito contezza del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario, al fine di appurare lo stato di occupazione dei beni.

L'avviso di vendita dovrà contenere le indicazioni di cui allo schema reperibile sul sito del tribunale www.tribunale.pistoia.giustizia.it.

Gli interessati all'acquisto potranno esaminare gli immobili prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo mail del custode giudiziario (per l'ISVEG s.r.l. prenota.pt@isveg.it)

Le visite presso gli immobili degli interessati all'acquisto saranno gestite dal custode giudiziario in conformità a quanto stabilito nel vademecum intitolato "Nuove direttive relative ai compiti del custode del compendio pignorato nelle procedura esecutive", pubblicato sul sito web del Tribunale di Pistoia in data 8.5.2020.

Al momento della pubblicazione del **primo avviso** di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata di foto e planimetrie.

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale

ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (incluso www.astegiudiziarie.it) e per l'invio delle missive cartacee.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Monte Dei Paschi Di Siena - Agenzia Sede - Via Cairoli 41 - 57123 Livorno IBAN - IT 63 L 01030 13900 000063328237 inserendo come causale "Spese di pubblicità Tribunale Pistoia Proc. N…/Anno…. Lotti n….).

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

b) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite tematiche delegate del Tribunale di Pistoia e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it). La Società avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

c) Pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate -Plus**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; c) la precisazione: <<*La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla Legge per il trasferimento della proprietà. Questo è* ***l'unico*** *annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per Legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste*

Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141>>.

d) Solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito **Immobiliare.it**, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (come sopra sub lett.c);

e) Invio di **n.100 missive** contenenti l'estratto dell'avviso di vendita; nel caso di lotti composti da **immobili commerciali, immobili industriali e/o terreni edificabili** il professionista dovrà fornire indicazioni sulle tipologie di soggetti da raggiungere tramite l'apposita modulistica messa a disposizione da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

f) Solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su "carta", anche su istanza dei creditori ma previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguito su **giornali** specializzati ovvero su quotidiani, a tiratura nazionale o locale; a tal fine, ultimate le operazioni preliminari, il professionista delegato potrà inoltrare apposita istanza di autorizzazione al g.e., corredata del preventivo di spesa che sarà fornito ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. dal concessionario per la pubblicità sulla testata prescelta.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 100 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte**, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati, sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali; la medesima società provvederà altresì all'invio delle missive.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno **90 giorni prima dell'udienza di vendita telematica (termine non soggetto a sospensione feriale) con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo**.

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità - sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia

(appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal delegato tramite: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it; consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite (piano terra - Palazzo Mercuriale – Via XXVII Aprile, 14).

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla documentazione da pubblicare su internet, **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente inviandole allo studio del legale di esso creditore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima

dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Con riferimento ad ogni avviso di vendita predisposto e pubblicato, il delegato dovrà depositare in PCT documentazione comprovante l'espletamento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati, se del caso, richiedendo idonea attestazione alla Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

A) che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

B) che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

C) che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, il quale dovrà richiamare nell'avviso di vendita il regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, che sarà pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore **le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.**

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette

al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuele Utente).

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile - autenticata da pubblico ufficiale - allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese, aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, aggiornato all'attualità) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

N.B. :
Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.
L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni all'aggiudicatario.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165 R.G.E., lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della

ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

● verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

● verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

● provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida,** il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle **ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario (ISVEG s.r.l. o altri) affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi

dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. **l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione;** il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

1. **a pena di decadenza dall'aggiudicazione, rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);**
2. **dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.**

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.

A tal fine, entro **40 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo,** il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di

registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.
Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate in ossequio alla "Guida alla registrazione dei Decreti di Trasferimento" reperibile sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385,** ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'**80% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato,** versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.
Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento **non** contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, **è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia prevenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al GE una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In caso di fallimento del debitore esecutato, il professionista delegato dovrà acquisire dal creditore fondiario copia del decreto di ammissione al passivo fallimentare onde verificare ammontare e collocazione ipotecaria del credito. Non potrà procedersi all'assegnazione provvisoria ex art. 41 TUB qualora il credito non sia stato ammesso con il grado ipotecario e comunque per un ammontare eccedente l'80% del credito ammesso al passivo del fallimento.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca **di primo grado** sicché solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% (o la diversa percentuale) del saldo prezzo.

Nel caso in cui, alla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario non rendesse l'autodichiarazione *ex* art. 22 D.lgs 231/2007, il professionista delegato ne darà notizia al G.E. proponendo istanza per la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.

Variabili

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda altresì a:

1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;

2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita ma indicando quale cauzione un importo pari al 20% del prezzo offerto**;

3) fissare *ex* art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo di **un quarto** ogni volta per i 3 tentativi di vendita successivi a

quello a prezzo pieno (arrotondato per eccesso alle 500 euro); successivamente a tali tentativi di vendita, con esito negativo, dovrà essere formalizzata un'istanza al Giudice dell'Esecuzione su come eventualmente procedere nella vendita;

4) **rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00;**

5) nelle ipotesi di cui ai punti **3** e **4** il professionista delegato inoltrerà al g.e. una relazione **congiunta con il custode giudiziario contenente le seguenti informazioni**: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita espletati; stato di occupazione del lotto (in particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione); il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi; cronistoria dell'attività di liberazione espletata; considerazioni finali (sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano, a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile; fattori esterni (quali immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

6) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

7) limitare, ai sensi dell'art. 585*,* comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

8) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni;

qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le due determinazioni. Qualora invece **non** vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, **trasmettendola senza indugio in PCT e depositandola presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare.**

Alla minuta di decreto dovranno essere allegati gli atti che seguono nell'ordine indicato: 1) verbale di aggiudicazione; 2) offerta di acquisto dell'aggiudicatario con documenti identificativi, codice fiscale e certificato di matrimonio (se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione dei beni, anche i documenti identificativi e il codice fiscale del coniuge); 3) documentazione relativa al pagamento del saldo prezzo; 3 *bis*) la dichiarazione antiriciclaggio resa dalla parte aggiudicataria *ex* art. 22 D.Lgs 21.11.2007 n.231; 4) avviso di vendita; 5) estratto della perizia relativo al bene da trasferire; 6) certificato di destinazione urbanistica (necessario per tutti i terreni non aventi natura pertinenziale e purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore ai 5.000 mq); 7) ispezioni ipotecarie aggiornate relative al nominativo dell'esecutato ed alla particella pignorata (in elenco ed estese); 8) dichiarazioni degli aggiudicatari per l'applicazione del trattamento fiscale agevolato.

Non potrà essere autorizzato il ricorso all'ausilio di tecnici da parte del delegato ai fini della redazione della bozza di trasferimento e dell'espletamento della attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni in favore del delegato i costi di tale eventuale collaborazione professionale.

Il professionista delegato dovrà:

- comunicare il decreto di trasferimento alla parte aggiudicataria a mezzo PEC, a mani, oppure a mezzo di raccomandata a.r. e versare in atti l'attestazione di avvenuta consegna e/o ricezione non appena disponibile;

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;

- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e darà comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto;

Predisposizione del progetto di distribuzione

Subito dopo avere provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed al pagamento dei relativi oneri, il delegato predisporrà la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico dell'aggiudicatario (conforme a quella già utilizzata per la quantificazione delle spese da versare unitamente al saldo prezzo), e la trasmetterà al GE per la liquidazione.

In caso di vendita **di lotto unico ovvero dell'ultimo lotto pignorato**, il delegato trasmetterà altresì la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura, onde consentire al G.E. di procedere alla liquidazione contestuale; in tale caso il delegato solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il G.E. possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della massa.

Nel caso in cui **non** si debba procedere alla vendita di ulteriori lotti, il delegato richiederà:

- al creditore pignorante e agli altri creditori **subito dopo il versamento del saldo prezzo**, di far pervenire al proprio indirizzo, le precisazioni dei rispettivi crediti in uno alle note spese; il **delegato richiederà la distinta analitica delle spese vive sostenute, elencate in ordine cronologico e corredate della documentazione giustificativa (compiegata nel medesimo ordine), precisando che la mancata evasione della comunicazione sarà intesa quale rinuncia alla liquidazione delle spese;**
- al custode di riferire sull'eventuale pendenza di procedure di liberazione coattiva dell'immobile e /o di sgombero dai beni mobili. Nel caso in cui fossero pendenti procedure di liberazione coattiva degli immobili e/o di sgombero dai beni mobili, il

delegato dovrà attendere l'esaurimento delle stesse onde inserire tra i crediti con privilegio ex art. 2770 c.c. le relative spese**.**

Entro **30 gg dal versamento del saldo prezzo** il delegato predisporrà e trasmetterà in PCT un progetto di distribuzione nel quale dovrà inserire: a) gli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai propri ausiliari (c.t.u., custode e delegato); b) i compensi professionali spettanti ai creditori deputati a ricevere utile collocazione nel progetto, computati in ossequio alla "intesa" siglata dal Presidente del Tribunale e del Presidente del Consiglio dell'Ordine degli avvocati il 15.12.2017; c) le spese vive di rango privilegiato *ex* artt. 2770 e 2777 c.c. (cd. *prededucibili*) indicate nelle notule ma solo ove supportate dalla documentazione giustificativa prodotta dal creditore e per l'importo corrispondente; per le anticipazioni effettuate dal creditore a titolo di compensi agli ausiliari del giudice, il delegato dovrà altresì verificare che sussista corrispondenza tra la fattura pagata e i decreti di liquidazione emessi dal G.E. Il progetto dovrà contenere una chiara esplicitazione della graduazione dei creditori che vi partecipano.

In caso di progetto di distribuzione parziale, il professionista delegato dovrà operare un congruo accantonamento, anche al fine di garantire l'integrale pagamento delle spese di esecuzione (che saranno liquidate ai sensi dell'art. 95 c.p.c. solo in sede di progetto di distribuzione finale) e dei compensi liquidati in favore degli ausiliari. In ogni caso il progetto di distribuzione parziale non potrà mai superare il 90% delle somme da ripartire

Unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente (e/o copia del libretto di deposito bancario) con l'indicazione della somma in giacenza da distribuire.

Approvazione progetto di distribuzione, pagamenti e rendiconto

Dopo che il G.E., avrà ordinato il deposito del progetto di distribuzione in cancelleria perché possa essere consultato dalle parti e la comunicazione **al professionista delegato**, questi, **entro 30 gg, fisserà l'audizione delle parti dinanzi a sé per la discussione del progetto**; tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione dovranno intercorrere almeno 10 giorni.

Se il progetto viene approvato o, comunque, si raggiunge un accordo tra tutte le parti, il professionista, datone atto nel verbale, procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante bonifico bancario o emissione di assegni circolari, con acquisizione, da parte dei creditori, delle relative quietanze.

Qualora vengano sollevate contestazioni al progetto di distribuzione, il delegato ne darà conto nel processo verbale rimettendo gli atti al G.E. per le determinazioni di sua competenza *ex* art. 512 c.p.c.

Qualora dovessero risultare delle somme di denaro in giacenza non distribuibili per **l'irreperibilità dei soggetti destinatari,** il delegato informerà il Giudice della Esecuzione per la chiusura del conto corrente e correlativa apertura libretto di deposito giudiziario.

Entro **dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il delegato** depositerà un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte (da redigersi su schema conforme alle direttive ministeriali), al quale allegherà: l'originale delle quietanze; la copia degli assegni circolari o le ricevute dei bonifici; l'ultimo estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'attestazione di chiusura del conto; l'attestazione del delegato di avvenuta applicazione, da parte dell'istituto di credito, delle condizioni economiche pattuite nel contratto di apertura del rapporto.

Si comunichi a tutte le parti del processo esecutivo (nelle forme di legge) e al professionista delegato.

Pistoia, 10/09/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Sergio Garofalo