TRIBUNALE DI COMO
Sezione Prima Civile - Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n. 197/2025**

ORDINANZA DI DELEGA EX ART 591 BIS CPC
(ALLEGATO ALLORDINANZA *EX* ART. 569 C.P.C.)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dr.ssa Sonia Pisano

- vista la coeva ordinanza *ex* art. 569 c.p.c., di cui la presente va a formare parte integrante;
- visto l'art. 559 c.p.c.;
- visto l'art. 591-*bis* c.p.c.;
- visto l'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;
- visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, "*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";
- visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);
- visto l'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;
- considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di

trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;

- Visto l'art. 2 co. 1 lett. b) del D.M. Giustizia n.32 del 26/02/2015 che definisce il "*gestore della vendita telematica*" quale il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica;
- considerato che la **società Astalegale.net spa** (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web www.spazioaste.it;
- visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-*quater*;

A U T O R I Z Z A

la predetta società (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita telematica sottoindicata, nel rispetto delle prescrizioni riportate alla seguente voce "Contenuto dell'autorizzazione alla vendita telematica" e sotto la supervisione del sotto indicato Professionista Delegato;

A U T O R I Z Z A

il creditore procedente, i creditori intervenuti e il debitore esecutato della procedura in epigrafe a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche (cfr. art. 20, 1° c., D.M. n. 32/2015) mediante accesso al portale sopra indicato nel giorno e nell'ora fissati dal Professionista Delegato per l'apertura delle buste; la presente autorizzazione è condizionata al puntuale adempimento, da parte dei soggetti qui autorizzati, della richiesta di assistere alla vendita giudiziaria telematica attraverso il Portale del Gestore della Vendita Telematica l'assenza della quale comporterà l'inefficacia della presente autorizzazione;

CONFERMA LA N O M I N A

del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore, nella persona **dell'Avv. Giovanni Grieci**, cui altresì

DELEGA

- il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato da porre in vendita nei lotti e al prezzo base individuati nel verbale qui citato in premessa;
- la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;
- il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

nel rispetto delle prescrizioni riportate alla seguente voce "Contenuto della delega al professionista", attribuendo allo stesso il ruolo di referente della procedura

D I S P O N E

che la **vendita giudiziaria** dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma **senza incanto** (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura; e altresì

O R D I N A

al creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere) di versare, a titolo di fondo spese ex art 2 n 6 DM n 227/2015 per compensi agli ausiliari ed esborsi correnti, l'importo di € 1.500,00 sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze, entro e non oltre 10 giorni dalla presente ordinanza (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale), tale importo potrà essere aumentato di €. 500 per ogni ulteriore lotto superiore al numero di 3; in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di ulteriori € 1500,00, salva autorizzazione del GE per necessità superiori;

D I S P O N E

che il Professionista Delegato, in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine stabilito in assenza di giustificato motivo, provveda a rimettere senza indugio gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti, specificando anche se intende rinunciare alla delega. A tale proposito,

- AVVERTE che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai

fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva, anche ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.;

- PRECISA che le spese per la pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche e le altre spese per ulteriori pubblicità dell'avviso di vendita (indicate nell'apposita sezione "Pubblicità e altre disposizioni" che segue) sono da considerarsi escluse dal sopraindicato fondo spese, e restano espressamente a carico del creditore procedente *ex* art. 95 c.p.c. che avrà l'onere e l'incombenza di sostenerle e pagarle;
- AVVISA che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento da parte del creditore procedente delle spese di pubblicità sul P.V.P., si procederà ai sensi dell'art. 631 bis cod. proc. civ. al fine della dichiarazione di estinzione della procedura

CONTENUTO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica qui autorizzato provvederà:

1) a pubblicare ed evidenziare in modo specifico anche con allarmi le "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015;
2) a coordinarsi con il Professionista Delegato affinché l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la perizia e l'ulteriore documentazione che quest'ultimo ritenesse necessario pubblicare per la più ampia informativa all'utenza, vengano tempestivamente inseriti nel portale internet sopra indicato, ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni, così da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 46 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine;
3) al rispetto delle disposizioni di legge concernenti le vendite telematiche immobiliari e delle disposizioni del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, con particolare riferimento agli obblighi di cui agli artt. 7, 9, 10, 16, 17, 19, 20, 22, 23 e 24 dello stesso provvedimento;
4) a fornire ai soggetti interessati tutte le informazioni necessarie per la trasmissione dell'offerta telematica e per la partecipazione alla udienza telematica di apertura delle "buste" telematiche e di eventuale gara tra più offerenti, mediante chiari ed intellegibili prospetti informativi inseriti nel portale internet sopra indicato e anche mediante servizio di assistenza telefonica;
5) a fornire al Professionista Delegato l'assistenza necessaria per il corretto svolgimento delle attività e delle operazioni concernenti la vendita telematica, con particolare

riferimento alle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte, di ammissione alle operazioni di vendita e di svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti;

6) a trasmettere, effettuate le verifiche di cui all'art. 17 del D.M. 32/2015, l'avviso di connessione di cui all'art. 16 del D.M. 32/2015;
7) ad informare tempestivamente il Professionista Delegato e questo Giudice di eventuali malfunzionamenti dei servizi informatici e telematici forniti, di eventuali difficoltà di accesso al proprio portale o ai propri domini e siti Internet, nonché di eventuali azioni di pirateria informatica subite;
8) il mancato rispetto delle prescrizioni riportate ai punti che precedono costituirà precedente valutabile per l'eventuale revoca dell'autorizzazione.

ULTERIORI ATTIVITA' DA SVOLGERSI
NELLA QUALITA' DI CUSTODE GIUDIZIARIO

Oltre agli incombenti già demandati all'atto della nomina, avvenuta con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. (al quale si fa rinvio), al Custode Giudiziario sono demandati i seguenti ulteriori incombenti:

- nel caso in cui il debitore abbia la materiale detenzione del compendio immobiliare pignorato, segnalare eventuali comportamenti, intervenuti successivamente, dello stesso debitore che attestino disattenzione o disinteresse per la conservazione materiale dell'immobile e/o rendano difficoltose le visite all'immobile, e comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella sua detenzione e renda necessario l'immediato sgombero dell'immobile;
- accompagnare i soggetti interessati a presentare offerta di acquisto all'esame dei beni pignorati e fornire loro le informazioni in suo possesso sulle caratteristiche dell'immobile;
- dare esecuzione all'ordinanza di liberazione del compendio immobiliare pignorato, eventualmente emessa con separato provvedimento, nei tempi e nei modi ivi previsti dall'art 560 cpc.

* * * * *

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Professionista Delegato qui nominato provvederà:

1) ove non già eseguito in qualità di custode giudiziario, al controllo, anche avvalendosi di ausiliario visurista designato **(Barbara Gamba)**: a) della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e dai registri pubblici; b)

della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente; c) della relazione dell'esperto già nominato *ex* art. 568 c.p.c., previo rifacimento delle visure ipocatastali presso la conservatoria dei RR II;

2) nell'ipotesi in cui riscontri discordanze o inesattezze a seguito dei controlli di cui al punto che precede, ad informare il Giudice dell'Esecuzione mediante tempestiva trasmissione degli atti;
3) prelevare dal fondo spese sopra indicato le spese documentate per i controlli e gli incombenti di cui ai due punti che precedono, senza necessità di autorizzazione;
4) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
5) alla chiusura del libretto della procedura eventualmente già in essere con versamento del saldo su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del Professionista Delegato;
6) a fissare in un termine, compreso tra 90 giorni e 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento,
    - entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
    - nel quale dev'essere effettuata la presentazione delle offerte di acquisto cartacee per ciascuno dei beni pignorati;
7) a fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;
8) alla redazione dell'avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 c.p.c. – da trasmettere a tutti i creditori della procedura – in conformità alle istruzioni di seguito riportate e contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" in cui prevedere che le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a

€ 1.000 per prezzo base non superiore a € 70.000;
€ 2.000 per prezzo base maggiore di € 70.000 e non superiore € 140.000;
€ 3.000 per prezzo base maggiore di € 140.000 e non superiore € 210.000;

€ 4.000 per prezzo base maggiore di € 210.000 e non superiore € 280.000;
€ 5.000 per prezzo base maggiore di € 280.000 e non superiore a 500.000;
€ 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro;

9) a comunicare ai creditori la data, l'ora e il luogo della vendita, con preavviso almeno di 30 giorni nonché a notificare nello stesso termine una copia conforme della presente ordinanza ai creditori iscritti e non intervenuti l'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cod. proc. civ.;
10) alla trasmissione al Gestore della vendita telematica, indicativamente almeno 60 gg prima della data di vendita e comunque in modo tale da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 46 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia e dell'ulteriore documentazione che il Professionista Delegato ritiene necessaria per la più ampia informativa all'utenza, per il tempestivo inserimento nel portale internet ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni;
11) a relazionare tempestivamente a questo Giudice laddove rilevi, in qualsiasi momento e stadio della procedura esecutiva, il mancato rispetto, da parte del Gestore della vendita telematica, dell'autorizzazione a lui concessa, il cui contenuto è sopra indicato;
12) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale del predetto avviso (come previste dall'art. 490 c.p.c. e disposte da questo Giudice con la presente ordinanza: vedi più avanti alla voce "Pubblicità e altre disposizioni");
13) a chiedere (o far chiedere direttamente dal fornitore) al creditore procedente o altro creditore resosi disponibile al pagamento delle spese l'effettuazione delle forme di pubblicità di cui al punto che precede, disponendo che le fatture relative siano intestate al creditore che ha versato i relativi fondi;
14) all'apertura, nel corso dell'esperimento di vendita fissato, sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica;
15) all'esame, nel corso del predetto esperimento, delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
16) a dichiarare, nel corso della predetta udienza, l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alle disposizioni di legge e a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale; al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571

c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.;

17) a procedere, nel corso della predetta udienza e nel caso di presentazione di unica offerta efficace, all'aggiudicazione all'unico offerente, purché il prezzo offerto risulti inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

18) all'effettuazione, nel corso della predetta udienza e nel caso di presentazione di più offerte efficaci, della gara telematica tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

19) a provvedere, per gli incombenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015;

20) a redigere il verbale dell'esperimento di vendita, depositandone tempestivamente copia nel fascicolo telematico dell'esecuzione;

21) nel caso vi sia stata aggiudicazione e se vi è un creditore fondiario che abbia presentato istanza per l'applicazione del privilegio processuale di cui all'art. 41 D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.), allegando la relativa documentazione ed ottenendo il relativo provvedimento del Giudice di ammissione al predetto privilegio, a trasmettere a quest'ultimo – lo stesso giorno dell'aggiudicazione e a mezzo posta elettronica certificata – l'invito a depositare, nel termine di cinque giorni dall'aggiudicazione, la nota riepilogativa del credito contenente l'indicazione delle coordinate bancarie per il pagamento, a pena di disapplicazione del predetto privilegio;

22) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare 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, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;
23) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità di ulteriore autorizzazione di questo Giudice);
24) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;
25) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese, tasse ed imposte necessarie da versare sul conto della procedura indicando le modalità di versamento;
26) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato di 120 giorni (termine da considerare improrogabile e comunque non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della Legge 742/1969 – Corte di Cassazione, Sez. III, n. 18421/2022), il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento, redigendo il relativo verbale da depositare nel fascicolo della procedura, e richiedendo allo stesso aggiudicatario, ai sensi degli artt. 585, 586 e 591-bis c.p.c., di assolvere gli obblighi della normativa antiriciclaggio con dichiarazione scritta delle informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007, anch'essa da depositare entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo; in caso di mancata consegna, nel termine fissato per il versamento del prezzo, della predetta dichiarazione il Professionista Delegato riferirà tempestivamente al G.E. per l'adozione degli opportuni provvedimenti;
27) a dare avviso al G.E., entro 2 giorni dalla scadenza del termine per il saldo del prezzo di aggiudicazione, del mancato versamento, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
28) a dare avviso al perito stimatore (o esperto), entro 2 giorni dal versamento del saldo prezzo, dell'intervenuta aggiudicazione dell'immobile, al fine di consentire all'esperto stimatore di depositare l'istanza di liquidazione del compenso spettante;
29) laddove l'immobile aggiudicato è costituito in condominio, a dare avviso all'amministratore del condominio, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, dell'intervenuta aggiudicazione dell'immobile e delle generalità dell'acquirente;

30) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
31) se vi è un creditore fondiario che abbia presentato istanza per l'applicazione del privilegio processuale di cui all'art. 41 D. Lgs. 385/1993 (T.U.B.), allegando la relativa documentazione ed ottenendo il relativo provvedimento del Giudice di ammissione al predetto privilegio, e che abbia depositato nei termini di cui al precedente punto 21) la nota riepilogativa del credito contenente l'indicazione delle coordinate bancarie per il pagamento, a determinare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista/custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; determinate dette somme il Professionista Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà, invece, essere versata sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere accantonata, a disposizione della procedura, una somma non inferiore ad € 15.000,00 per le spese di procedura;
32) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione;
33) a predisporre, previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile da effettuarsi a mezzo di relazione di aggiornamento rilasciata dall'ausiliario esperto visurista, una **bozza del decreto di trasferimento** (trasmettendolo senza indugio al Giudice dell'Esecuzione per l'emanazione, mediante nota di deposito telematica, con allegata una versione editabile del decreto) in cui si dia espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile; il Professionista Delegato provvede a depositare la predetta bozza e la relazione di aggiornamento dell'ausiliario esperto visurista nel fascicolo telematico della procedura; qualora il versamento del prezzo sia avvenuto anche mediante la stipula di contratto di finanziamento che abbia previsto il versamento delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sullo stesso bene o diritto immobiliare oggetto di vendita giudiziaria, il

decreto di trasferimento dovrà farne menzione indicando gli estremi del contratto di finanziamento; il decreto di trasferimento dovrà contenere altresì

– la descrizione, l'identificazione catastale e i confini degli immobili trasferiti;

– lo stato civile e il regime patrimoniale degli aggiudicatari divenuti proprietari (i coniugi in comunione legale dei beni avranno l'obbligo di indicare se trattasi di trasferimento escluso o meno dal regime di comunione, avendo cura d'indicare, in quest'ultimo caso, i dati del coniuge cointestatario; al riguardo (arg ex Cass Civ. n 24719/2017) il Professionista Delegato acquisirà agli atti della procedura la dichiarazione di acquisto al di fuori della comunione resa dall'offerente/acquirente nonché la medesima dichiarazione resa dal coniuge non acquirente;

– l'indicazione se il trasferimento immobiliare è soggetto ad IVA oppure ad imposta di registro (N.B. se l'imposta di registro è d'importo inferiore a € 1.000, andrà comunque assolta l'imposta di 149,00 euro, o diverso importo previsto, per la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento);

– l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, ipoteche, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento, con esclusione di domande giudiziali, sentenze di fallimento, sequestri preventivi di natura penale, confische amministrative o penali.

Al decreto di trasferimento sono allegati, in originale cartaceo che il Professionista Delegato depositerà presso la Cancelleria competente, i seguenti documenti:

a. se necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Professionista Delegato avrà cura di richiedere;

b. le eventuali dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, con copia del documento di identità e delle dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000;

c. attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento della proprietà, che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

34) nel caso di decreto di trasferimento con contestuale mutuo ad individuare la data fissandola, previo accordo con la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e con il G.E.;

35) ad eseguire, anche avvalendosi degli ausiliari visuristi di cui al punto 1), le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dal 3° comma

dell'art. 585 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, 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;

36) a trasmettere all'aggiudicatario, senza necessità di ulteriore autorizzazione e all'esito della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, una copia conforme del decreto di trasferimento, nonché a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento e a richiedere al G.E. in via telematica in uno con il deposito della bozza del decreto di trasferimento la liquidazione delle proprie competenze;

37) a compiere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni atto che si renda necessario al trasferimento del bene in favore dell'aggiudicatario, procedendo senza ritardo alla consegna "materiale" del bene all'aggiudicatario, salvo ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);

38) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto, con le modalità e alle condizioni sopra indicate, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il nuovo prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo sempre cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico; tutti gli importi dovranno essere arrotondati per eccesso al migliaio di euro;

39) a fissare un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 dalla data del primo esperimento di vendita infruttuoso,

   - entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
   - nel quale dev'essere effettuata la presentazione delle offerte di acquisto cartacee per ciascuno dei beni pignorati;

40) a fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;
41) alla redazione di nuovo avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 c.p.c. in conformità alle istruzioni sopra riportate, trasmettendolo a tutti i creditori della procedura;
42) alla trasmissione al Gestore della vendita telematica, indicativamente comunque in modo tale da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 46 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia e dell'ulteriore documentazione che il Professionista Delegato ritiene necessaria per la più ampia informativa all'utenza, per il tempestivo inserimento nel portale internet ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni;
43) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale del predetto avviso (come previste dall'art. 490 c.p.c. e disposte da questo Giudice con la presente ordinanza: vedi più avanti alla voce "Pubblicità e altre disposizioni");
44) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto, con le modalità e alle condizioni sopra indicate, oltre che con il prezzo-base già come sopra ribassato, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare l'ulteriore nuovo prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo sempre cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico; tutti gli importi dovranno essere arrotondati per eccesso al migliaio di euro;
45) a fissare un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 dalla data del secondo esperimento di vendita infruttuoso,
    - entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
    - nel quale dev'essere effettuata la presentazione delle offerte di acquisto cartacee per ciascuno dei beni pignorati;

46) a fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;
47) alla redazione di nuovo avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 c.p.c. in conformità alle istruzioni sopra riportate, trasmettendolo a tutti i creditori della procedura;
48) alla trasmissione al Gestore della vendita telematica, indicativamente almeno 60 gg prima della data di vendita e comunque in modo tale da consentire all'utenza interessata un lasso di tempo utile di almeno 46 giorni per la trasmissione telematica delle offerte di acquisto prima che si abbia la relativa scadenza del termine, dell'avviso di vendita, della perizia e dell'ulteriore documentazione che il Professionista Delegato ritiene necessaria per la più ampia informativa all'utenza, per il tempestivo inserimento nel portale internet ove verrà pubblicizzata la vendita e si terranno le relative operazioni;
49) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale del predetto avviso (come previste dall'art. 490 c.p.c. e disposte da questo Giudice con la presente ordinanza: vedi più avanti alla voce "Pubblicità e altre disposizioni");
50) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, entro e non oltre 15 giorni dalla stessa, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di Custode Giudiziario (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che nella qualità di Professionista Delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute e allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il Professionista Delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
51) a segnalare, nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del Giudice dell'Esecuzione dei provvedimenti necessari per la continuazione delle attività di vendita;

52) a richiedere ai creditori, entro 5 giorni dalla aggiudicazione, le note di precisazione dei crediti;

53) a formare, entro 30 gg dal versamento del prezzo e dall'acquisizione della dichiarazione prevista dal quarto comma dell'art. 585 c.p.c., il progetto di distribuzione (anche parziale, laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso nel rispetto del limite di cui al primo comma dell'art. 596 c.p.c. argomentando nel progetto l'opportunità del limite adottato), trasmettendolo al GE mediante deposito telematico in cancelleria, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al Professionista Delegato e Custode Giudiziario e all'esperto stimatore, nel termine di legge, ed anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tal caso il Professionista Delegato determinare i relativi diritti in base agli atti in procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 e s.m.i. per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento gli importi dei crediti;

54) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé, nel proprio ufficio, entro 30 giorni dalla data di deposito presso la Cancelleria del progetto di distribuzione, ove non intervengano osservazioni da parte del Giudice dell'Esecuzione, curando che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato intercorrano almeno dieci giorni;

55) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche a mezzo di posta elettronica certificata, e al debitore nelle forme di cui al 2° comma dell'art. 492 c.p.c., avendo cura di rispettare tra la comunicazione dell'invito a comparire e la data della comparizione innanzi al delegato il termine di almeno dieci giorni;

56) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione, ovvero anche in caso di mancata comparizione a norma dell'art. 597 c.p.c., non sorgono contestazioni tra le parti; il verbale di approvazione dovrà essere immediatamente depositato presso la Cancelleria;

57) a procedere, una volta approvato il progetto di distribuzione, ai pagamenti previsti dallo stesso progetto, nel termine di cui al primo comma dell'articolo 598 c.p.c., ivi compreso quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione del compenso, senza

necessità di ulteriori autorizzazioni, e successivamente a procedere all'estinzione del conto corrente della procedura;

58) disporre la distribuzione, anche parziale, delle somme ricavate, in favore di creditori aventi diritto all'accantonamento a norma dell'articolo 510, terzo comma, ovvero di creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'articolo 512, qualora sia presentata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da uno dei soggetti di cui all'articolo 574, primo comma, secondo periodo, idonea a garantire la restituzione alla procedura delle somme che risultino ripartite in eccesso, anche in forza di provvedimenti provvisoriamente esecutivi sopravvenuti, oltre agli interessi, al tasso applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali, a decorrere dal pagamento e sino all'effettiva restituzione; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice; tali disposizioni si applicano anche ai creditori che avrebbero diritto alla distribuzione delle somme ricavate nel caso in cui risulti insussistente, in tutto o in parte, il credito del soggetto avente diritto all'accantonamento ovvero oggetto di controversia ex art 512 cpc;

59) a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività nei termini e con le modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc;

60) a depositare, a decorrere dal deposito del rapporto iniziale un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, ivi comprese quelle di custodia a lui affidate, nei termini e con le modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc;

61) a depositare–un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte nei termini e con le modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc, cui avrà cura di allegare copia dei provvedimenti di liquidazione del Giudice dell'Esecuzione, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, con indicazione dei dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;

62) nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, fissando un'udienza innanzi al Giudice dell'Esecuzione per la data che cade nel giorno di Giovedì di due settimane successive alla data prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione, alle ore 12:30; a detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni

delle contestazioni; nel caso di contestazioni, in base al presente provvedimento, le parti si ritengono informate dell'udienza così come sopra fissata;

63) ove il giudice dell'esecuzione aggiudichi l'immobile a norma dell'articolo 569-biş quarto comma cpc, in esito all'offerta ex art 568 bis cpc senza alcuna opposizione dei creditori, al professionista sono delegate tutte le operazioni di cui all'art 569 bis cpc nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato, nonché le operazioni indicate ai numeri 10), 11) e 12) del terzo comma dell'art 591 bis cpc; in quanto compatibili, si applicano i commi dal settimo all'undicesimo dell'art 591 bis cpc;

64) in caso di opposizione dei creditori all'offerta ex art 569 bis, ove il ge provveda a norma dell'art 569 bis comma quinto cpc, al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato; al professionista sono, altresì, delegate le operazioni indicate ai numeri 2), 5), 10), 11), 12) e 13) del terzo comma dell'art 591 bis cpc; si applicano, in quanto compatibili, i commi dal quarto all'undicesimo dell'art 591 bis cpc;

65) quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto ex art 591 ter cpc.

* * * * *

Il Professionista Delegato procederà senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il Professionista Delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e delle operazioni inerenti.

* * * * *

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Si rinvia all'**Avviso di Vendita Giudiziaria Senza Incanto Telematica Sincrona Mista**, il cui contenuto è qui integralmente richiamato.

* * * * *

PUBBLICITÀ E ALTRE DISPOSIZIONI

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-*bis* c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, **almeno 45 giorni prima** della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:
ai sensi dell'art. 490 c.p.c., inserimento - a cura del Gestore della vendita telematica, che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal professionista delegato - sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, www.fallcoaste.it e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Como", di avviso da inserire unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita e alla perizia di stima, previo pagamento dei costi da parte del creditore procedente. Si precisa che presso la sezione dedicata del sito del Tribunale di Como (www.tribunale.como.giustizia.it) è reso disponibile il link di accesso al Portale delle vendite pubbliche – PVP.
Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonico e di posta elettronica. Saranno invece omessi i dati catastali e i confini del bene.
Si precisa che il Gestore della vendita provvederà all'inserimento dell'avviso sul PVP se in possesso dei fondi necessari e quantomeno **del pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita, cui il creditore procedente è tenuto entro 10 gg dalla richiesta del Gestore della vendita in base al numero dei lotti posti in vendita, richiesta che dovrà essere formulata entro 60 gg prima dell'esperimento di vendita . Il creditore dovrà far pervenire al Gestore della vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P.**
In difetto di ciò il Gestore della vendita provvederà alla relativa segnalazione al Professionista Delegato affinché questi provveda a sollecitare il creditore procedente a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari e/o i creditori muniti di titolo esecutivo, al pagamento in tempo utile per procedere alla pubblicazione sul PVP .
Nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento da parte del creditore procedente di tale ulteriore fondo spese destinato esclusivamente alla pubblici-

tà sul P.V.P., si procederà ai sensi dell'art. 631 bis cod. proc. civ. all'immediata dichiarazione di estinzione della procedura.

La società incaricata dell'effettuazione della pubblicità sul portale e sui siti internet rilascerà fattura a nome del creditore che ha anticipato le somme, compreso il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche - PVP, su indicazione del Professionista Delegato.

Il Professionista Delegato curerà la notificazione, da effettuarsi almeno 30 giorni prima della vendita, dell'avviso di vendita (o di un suo estratto) agli eventuali comproprietari, alla parte debitrice esecutata nonché ai creditori iscritti non intervenuti nella procedura esecutiva.

Il Professionista Delegato e il Custode Giudiziario hanno la facoltà di apporre un cartello pubblicitario di vendita del bene "in loco" nel fabbricato ove è ubicato il compendio.

Al fine di rendere fruibile alla generalità dei possibili interessati alla vendita la possibilità di partecipare offrendo un corrispettivo inferiore di un quarto rispetto al prezzo base di asta, i delegati inseriranno nelle pubblicità la dicitura del tipo: "*Il prezzo base è pari a .....; Offerta minima è pari a.....*(prezzo base ridotto di un quarto)".

Como, lì 18/09/2026

il Giudice dell'Esecuzione

dr.ssa Sonia Pisano