



TRIBUNALE DI FORLÌ

- Sezione Civile -

ORDINANZA DI DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE - art. 591-bis c.p.c. -

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 29/2024 R.G.Es. (alla quale è stato riunito il processo esecutivo n° 61/2024 R.G.Es.Imm.) promossa nell'interesse della [REDACTED], la cui trattazione è stata disposta in modalità virtuale, con sostituzione dell'udienza originariamente fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 3 marzo 2025 con il deposito telematico di note scritte *ex art. 127-ter* c.p.c.;

rilevato che è stato ritualmente comunicato dalla Cancelleria il decreto *ex art. 127-ter* co. 2° c.p.c. reso da questo G.E. in data 17 aprile 2024;

preso atto della costituzione in giudizio formalizzata dalla società esecutata in data 11 aprile 2024 nonché dell'intervento spiegato in data 17 giugno 2024 dalla creditrice titolata [REDACTED] -

atteso che detta ultima creditrice intervenuta titolata ha insistito per la vendita del compendio pignorato giusta note di trattazione scritta depositate in data 28 febbraio 2025;

considerato il tenore della relazione di stima del compendio pignorato depositata in data 30 gennaio 2025;

vista l'istanza di riduzione del pignoramento ribadita da ultimo in data 21 febbraio 2025 ai sensi dell'art. 496 c.p.c. dalla debitrice esecutata [REDACTED];

considerato preliminarmente che, nell'ottica della delibazione dell'istanza di riduzione in parola ed avuto riguardo alla "*istanza di rinuncia all'esecuzione immobiliare*" depositata in data 18 dicembre 2024 nell'interesse della creditrice pignorante [REDACTED] occorre prendere in considerazione il credito complessivamente vantato dalla creditrice intervenuta titolata [REDACTED], anche tenuto conto dell'astratta possibilità di un'aggiudicazione di tutti i lotti al c.d. "prezzo minimo" ovvero comunque solo a seguito di una o più aste andate "deserte" nonché del valore di vendita giudiziaria del compendio staggito quale stimato dall'esperto ing. Andrea Brasina, non potendo per vero assumere rilievo integralmente preclusivo all'accoglimento dell'istanza in disamina né l'astratta possibilità che nelle more delle operazioni di vendita "*soggetti terzi intervengano in procedura, al fine di far ivi valere le proprie ragioni di credito*" (in assenza peraltro di iscrizioni ipotecarie a supporto di una siffatta prospettazione) né la dedotta incertezza in ordine alla "*appetibilità sul mercato dei beni staggiti*" (profilo già com'è ovvio valutato dall'esperto ing. Brasina in sede di stima);

ritenuto ciò premesso che, avuto riguardo ai plurimi elementi di valutazione testé menzionati nonché all'attuale ammontare dei frutti civili del compendio pignorato acquisiti nel corso della

procedura dal custode giudiziario avv. Silvia Gulmanelli, la richiesta di riduzione del pignoramento possa trovare accoglimento in questa sede limitatamente ai laboratori di cui ai lotti nn. 2 e 3, i cui valori di vendita giudiziaria sono stati quantificati dal perito rispettivamente in € 76.000,00 ed € 121.000,00;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto dei residui beni a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c. (come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia) mediante delega ad uno dei professionisti iscritti nel vigente elenco di cui al novellato art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi nel rispetto di quanto oggi previsto dall'art. 179-*quater* disp. att. c.p.c.;

precisato che in sede di determinazione del valore degli immobili staggiti da parte dell'esperto stimatore è stata già applicata una riduzione in misura predeterminata del 10% sia in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. n° 83/2015, conv. in l. n° 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita dei beni pignorati rispetto a quelli venduti sul libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore);

ritenuto che, anche alla luce della modifica dell'art. 568 c.p.c. effettuata dal d.l. n° 83/2015, vada confermato il prezzo base del compendio – con la riduzione di cui sopra – come stabilito dal perito stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea e (cfr. Cass. Civ. sez. III, 6 ottobre 1998 n° 9908, Cass. Civ. sez. III, 10 febbraio 2015 n° 2474, e Tribunale di Patti sez. I, 1° aprile 2021 n° 264) si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

tenuto conto che a far tempo dal 10 aprile 2018 tutte le vendite devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dalla creditrice intervenuta ragioni di pregiudizio per l'interesse del ceto creditorio e per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita asincrona regolato dall'art. 24 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n° 32, il quale prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità telematiche;

ritenuto infine che, impregiudicati i profili di natura deontologica lamentati dalla [REDACTED] (e che la stessa potrà pertanto liberamente segnalare al competente Ordine professionale), non possa disporsi il chiesto “*stralcio della documentazione prodotta da controparte e coperta da riservatezza*” in quanto ormai presente nel fascicolo telematico della procedura e pertanto tecnicamente non espungibile a cura della Cancelleria;

P.Q.M.

visto l'art. 496 c.p.c.,

dispone la riduzione del pignoramento, escludendo dallo stesso gli immobili identificati nella perizia di stima in atti quali lotti nn. 2 e 3 e di seguito meglio descritti:

- *intera proprietà di immobile a destinazione artigianale che si sviluppa al piano terra, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in Forlì, via Cervese n° 162/B, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 119, part. 506, sub. 1 (lotto n° 2);*
- *intera proprietà di immobile a destinazione artigianale che si sviluppa al piano terra e primo, facente parte di un corpo di fabbrica più ampio sito in Forlì, via Cervese n° 162/B, identificato al N.C.E.U. del medesimo ente al foglio 119, part 506, sub. 2 (lotto n° 3);*

ordina al direttore *pro tempore* della Direzione Provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di procedere, limitatamente ai beni sopra indicati, alla cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 7 marzo 2024 – n° 3969 Reg.Gen. e n° 2837 Reg.Part. nonché di quella effettuata il successivo 24 aprile 2024 – n° 7058 Reg.Gen. e n° 5104 Reg.Part., come da note in atti;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Il Giudice dell'esecuzione

ritenuto di disporre la vendita del compendio oggetto di procedura, con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c. (nella formulazione della norma *ratione temporis* applicabile alla presente procedura a seguito dell'entrata in vigore della c.d. Riforma Cartabia) e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista avv. Silvia Gulmanelli, già designato quale custode giudiziario;

NOMINA

gestore della vendita telematica la società Astalegale s.p.a., che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale;

DISPONE

- che la creditrice procedente (tale dovendosi intendere la [REDACTED] ([REDACTED])) provveda al versamento sul conto corrente della procedura, entro 30 giorni dalla richiesta che verrà formulata dal professionista delegato, dei seguenti **fondi spese**:
 - € 1.000,00 per le spese del delegato;
 - € 500,00 per ogni lotto posto in vendita ai fini del pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- **€ 2.500,00** per le spese di pubblicità commerciale, precisando che sarà cura del delegato richiedere direttamente alla creditrice procedente ulteriori anticipi nel caso di esaurimento del fondo spese o laddove lo stesso non dovesse risultare sufficiente (ad esempio a causa dell'elevato numero di lotti);

Qualora nei predetti termini il delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare senza ritardo una comunicazione di tale inadempimento alla creditrice procedente ed a quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, invitando la parte più diligente ad effettuare il versamento dovuto e a darne prova mediante la produzione al delegato della relativa ricevuta entro i 10 giorni successivi alla data di ricevimento di tale comunicazione, contenente anche l'avvertimento che, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione del processo esecutivo;

AVVISA

i creditori che il mancato pagamento, secondo le prescritte modalità, delle spese per la pubblicità secondo quanto sopra specificato nonché dei fondi spese per il custode e per il delegato sopra indicati potrà essere considerata inerzia colpevole e per tale motivo potrà determinare l'immediata sospensione delle operazioni di vendita e la fissazione di un'udienza *ex art.* 631, co. 1°, c.p.c. e/o ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.; a tali fini il delegato e/o i destinatari delle somme comunicheranno tempestivamente al G.E. eventuali inadempimenti;

DISPONE

che in caso di mancata vendita **entro 25 mesi** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza il fascicolo venga comunque rimesso al G.E. affinché decida sul prosieguo, dovento in ogni caso il delegato espletare in tale periodo n° 5 esperimenti di vendita con prezzo base d'asta ridotto ogni volta del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo quanto di seguito specificato per il caso di antieconomicità della vendita;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. ai seguenti prezzi base:

- lotto n° 1 – prezzo base d'asta di € 319.000,00;
- lotto n° 4 – prezzo base d'asta di € 154.000,00;
- lotto n° 5 – prezzo base d'asta di € 154.000,00;
- lotto n° 6 – prezzo base d'asta di € 149.000,00;
- lotto n° 7 – prezzo base d'asta di € 149.000,00;
- lotto n° 8 – prezzo base d'asta di € 181.000,00;

Il **rilancio minimo** è fissato nel modo seguente: valore inferiore ad € 50.000,00: € 500,00; valore inferiore ad € 100.000: € 1.000,00; valore inferiore ad € 200.000,00: € 2.000,00; valore superiore ad € 200.000,00: € 5.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

FASE 1: ADEMPIMENTI INIZIALI E REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà:

- 1) a **verificare** la corrispondenza tra il diritto della società debitrice indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta ex art. 567 co. 2° c.p.c. e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo Giudice;
- 2) qualora non vi abbia già provveduto nella veste di custode giudiziario, **all'apertura del conto corrente** intestato alla presente procedura esecutiva (c.d. **conto della procedura**) presso l'istituto di credito già designato, sul quale il professionista delegato potrà operare, anche mediante servizio *home banking* dispositivo, senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto; su tale conto dovranno essere versate tutte le somme afferenti la procedura;
- 3) a comunicare alla **creditrice procedente** le **coordinate bancarie** del conto della procedura dove effettuare il versamento dei **fondi spese** nelle misure e nei tempi sopra indicati ed a segnalare l'eventuale mancato versamento dei fondi spese ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti;
- 4) ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2° D.M. n° 32/2015, depositandola in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;
- 5) a redigere il **rapporto riepilogativo iniziale** ai sensi del novellato art. 591-*bis* co. 14° c.p.c.;
- 6) laddove tale attività non sia già stata compiuta dall'esperto stimatore, ad acquisire il **certificato di stato civile della debitrice** esecutata al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- 7) a **controllare lo stato di diritto** in cui si trova l'immobile, che sia stata allegata – laddove necessaria – la certificazione di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e che siano state fornite le notizie di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche e dell'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- 8) a **fissare il termine**, non inferiore a **90 giorni** e non superiore a **120 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 9) a redigere l'**avviso di vendita**, contenente le seguenti indicazioni:
 - a) identificazione degli immobili oggetto della vendita, con particolare riferimento al Comune in cui si trovano i beni e ai diritti immobiliari che si pongono in vendita in uno ai dati catastali;
 - b) identificazione dei lotti in cui gli immobili sono posti in vendita;
 - c) prezzo base per ogni lotto ed aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - d) indicazione del sito *internet* sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome ed il recapito telefonico del custode nonché professionista delegato;
 - e) modalità della vendita (telematica asincrona);
 - f) contenuto e modalità di presentazione delle offerte e modalità di partecipazione alla vendita, come di seguito indicato nello specifico paragrafo;
 - g) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**;
 - h) che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;
 - i) che le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista

- liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;
- j) avvertimento che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;
- k) che **non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (le creditrici ed anche la debitrice) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- l) specificazione che tutte le **attività** che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere **compiute in Cancelleria** o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, **sono eseguite dal professionista delegato** nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- m) indicazione che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata autenticata** da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- n) espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la **destinazione urbanistica** dei terreni risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. 1 cit., ovvero di cui all'art. 40 co. 2° della citata l. 28 febbraio 1985 n° 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- o) che per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia** l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- p) che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- q) che la **vendita forzata** non è soggetta alle norme concernenti la **garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere compresi (ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società debitrice), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- r) che con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
 - s) che agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
 - t) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
 - u) che, laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica degli edifici;
 - v) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - w) che se gli immobili sono ancora occupati dalla società debitrice o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
 - x) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- 10) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione: un estratto della presente **ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia** di stima ed i principali allegati (**planimetrie e fotografie** degli immobili) accertandosi non siano visibili né indicizzabili le **generalità della debitrice** e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultima e di eventuali **sogetti terzi** non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (vedi documento Garante della Privacy n° 1490838 del 7 febbraio 2008);
- 11) a dare **avviso ai creditori ed alla società debitrice** della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della medesima;
- 12) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista acquisita dal conto della procedura;
- 13) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

FASE 2: AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà:

- 14) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- 15) a dare inizio alle operazioni di vendita che si svolgeranno secondo le modalità di cui all'art. 24 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n° 32 e nel rispetto di quanto disposto nel successivo paragrafo "*Disciplina della vendita*";
- 16) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;
- 17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- 18) sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art.590 c.p.c.;
- 19) a fissare, nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo in ogni occasione alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari come sopra regolamentati; ai sensi dell'art. 591 c.p.c. provvederà a fissare il termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 20) a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita al fine di consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione anche ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;
- 21) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490, commi 1° e 2°, c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo *pec* del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

N.B.: si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo *pec* sopra indicato.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n° 29/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non

ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. n° 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- 37) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione e voltura per la trasmissione all'aggiudicatario, che dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata r.r. al domicilio dell'aggiudicatario con l'avviso che dalla sua ricezione decorrerà il termine per la presentazione dell'eventuale domanda di concessione o permesso in sanatoria;
- 38) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione, voltura e di certificazione di mancata opposizione e provvederà alla cancellazione dei gravami, con addebito dei relativi oneri sul conto della procedura;
- 39) al deposito dei rapporti riepilogativi periodici (senza limitarsi alla mera trasmissione del verbale di vendita senza incanto) nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi del novellato art. 591-*bis* u.c. c.p.c.;
- 40) a versare, su specifica richiesta dell'istituto di credito ex art. 41 co. 4° d.lgs. n° 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, al creditore fondiario – anche prima del riparto – la somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al Giudice, nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- 41) a **restituire all'aggiudicatario** le somme residue che siano risultate eccedenti gli oneri a suo carico, senza necessità di specifica autorizzazione del G.E., dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

FASE 4: DISTRIBUZIONE AI CREDITORI

Il professionista delegato provvederà alla redazione del progetto di distribuzione attenendosi alle seguenti indicazioni:

- 42) il professionista delegato comunicherà tempestivamente a tutti i creditori l'avvenuto pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario e, se non vi sono altri lotti posti in vendita, li inviterà a depositare, entro 30 giorni ed a mezzo p.c.t., la nota spese e la precisazione del credito;
- 43) inviterà inoltre i **creditori ipotecari** a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento utilizzato per la determinazione del credito, il numero dell'ultima rata di finanziamento pagata e la relativa certificazione giustificativa, la misura dei tassi (variabili) applicati, la misura dell'eventuale tasso di mora applicato, il prospetto di calcolo analitico degli interessi ex art. 2855 c.c. con la precisazione che l'anno in corso va inteso non come anno solare ma come arco di tempo della durata di dodici mesi il cui inizio corrisponde a quello del debito di interessi;
- 44) inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sull'immobile ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a **documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare**, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- 45) scaduto il termine assegnato e concluse le operazioni di custodia il delegato, previo invio di un singolo sollecito ai creditori che non abbiano inviato la nota spese o la precisazione del credito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, **provvederà a trasmettere per p.c.t. al G.E. la propria nota spese** al fine di consentire al Giudice di procedere alla

- liquidazione degli ausiliari, segnalando altresì l'eventuale necessità di liquidare il saldo sul compenso spettante in favore dell'esperto stimatore;
- 46) entro il termine di 30 giorni dalla liquidazione, procederà alla **redazione del progetto di riparto** contenente la graduazione dei crediti, osservando le norme sulle cause legittime di prelazione;
- 47) tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla voltura catastale posti a carico della procedura;
- 48) quanto ai **compensi di avvocato** ed alle spese sostenute, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei **valori medi** di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto **ricavato dalla vendita** dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, co. 1° ultimo periodo, D.M. n° 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- 49) quanto alle **spese privilegiate ex art. 2770 c.c.**, il professionista si atterrà a quanto segue:
- tra le spese di giustizia sostenute nell'interesse della massa dei creditori vanno ricomprese quelle affrontate per l'intimazione del precetto nonché per il pignoramento ed il compimento degli atti esecutivi necessari e prodromici allo svolgimento ed al compimento della vendita forzata;
 - le spese di giustizia per la fase successiva al pignoramento (quali ad esempio quelle di custodia, di pubblicità ovvero relative al pagamento dei compensi spettanti agli ausiliari o al delegato) possono essere sostenute da uno qualunque dei creditori concorrenti muniti di titolo esecutivo e non necessariamente dal creditore procedente; vanno, pertanto, rimborsate a chi in concreto le abbia sopportate;
 - sono privilegiate le spese sostenute per atti conservativi, quali quelle relative all'azione surrogatoria o alla separazione dei beni del defunto, nonché le spese connesse al sequestro conservativo (a condizione che lo stesso si sia convertito in pignoramento e che tale pignoramento abbia determinato l'instaurazione del processo esecutivo, con esclusione delle spese del giudizio di merito che ha condotto alla emanazione della sentenza idonea a realizzare la conversione del sequestro), dovendo al contrario escludersi dalla previsione dell'art. 2770 c.c. le spese concernenti il sequestro conservativo in virtù del quale un creditore sia intervenuto nel procedimento ai sensi dell'art. 499 co. 1 c.p.c. ovvero quelle concernenti il sequestro conservativo convertitosi in un pignoramento successivo sullo stesso bene;
 - non rientrano nel privilegio le spese sostenute per ottenere un sequestro giudiziario (che non ha natura conservativa) o per l'esercizio dell'azione revocatoria (che giova solo a chi la propone);
 - non sono assistite da privilegio le spese sostenute per il pignoramento di un immobile già pignorato;
 - non rientrano, in via generale, nel novero delle spese privilegiate quelle affrontate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti che non risultano funzionali all'utile conclusione della fase liquidativa, dovendo le stesse essere collocate nello stesso grado del credito fatto valere dal creditore che ha compiuto gli esborsi;
- 50) il progetto verrà inoltrato a tutti i creditori e alla debitrice a mezzo *p.e.c.* (alla debitrice le comunicazioni andranno fatte in Cancelleria o, in caso di elezione di domicilio, al domicilio eletto), con assegnazione di un termine massimo di 10 giorni per far pervenire eventuali osservazioni. Decorso il termine di 10 giorni dall'avvenuta comunicazione del progetto di

riparto a tutte le parti, il professionista delegato fisserà davanti a sé la comparizione dei creditori e della debitrice eseguita per essere sentiti, ai sensi dell'art. 596 c.p.c. Ove il progetto venga approvato da tutti i creditori presenti o vengano risolte le eventuali contestazioni, il professionista delegato ne darà atto nel verbale e provvederà all'immediata trasmissione del piano di riparto e del verbale di audizione delle parti al G.E. il quale, senza fissare ulteriore udienza, lo dichiarerà esecutivo. Ove insorgessero contestazioni non risolvibili dal delegato sul riparto, il professionista provvederà all'immediata trasmissione del fascicolo al G.E. il quale fisserà davanti a sé l'udienza per la discussione;

- 51) il delegato trasmetterà ai beneficiari del riparto **modello di quietanza** per consentire al creditore di indicare le **modalità di pagamento** e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato e con l'apposizione del bollo;
- 52) la medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incombeni di cui all'art. 510 c.p.c., salva successiva trasmissione del fascicolo e del verbale al G.E. per la dichiarazione di esecutività del provvedimento di assegnazione, contenente il riparto relativo alle spese di procedura;
- 53) il professionista delegato provvederà, una volta approvato il progetto di distribuzione, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., all'emissione dei relativi mandati ed ai pagamenti nonché alla successiva chiusura del c/c ed all'invio del rapporto riepilogativo finale di cui sopra;
- 54) qualora il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n° 385/1993, abbia incassato somme eccedenti quelle dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti dei creditori beneficiari di tale somma.

DISPOSIZIONI GENERALI

Nello svolgimento delle attività delegate il professionista dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

- in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del G.E. In caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza – per qualsiasi motivo – di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;
- il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega;
- sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da uno degli altri professionisti della costituita Associazione dei delegati per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n° 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12: "Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati"

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15: "Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

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

dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:*

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere i beni dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

PUBBLICITÀ

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it.

In particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- in relazione all'inserzione dell'annuncio sul P.V.P., avrà cura di selezionare dall'apposito elenco i siti *internet* sopra indicati. In funzione dell'interoperabilità tra il P.V.P. e questi siti, tutti i dati dell'inserzione saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità tramite il P.V.P. unitamente ai documenti pubblicati;
- in relazione alle altre forme di pubblicità sopra indicate, procederà a compilare ed inviare ai tre gestori dei siti di pubblicità Astegiudiziarie Inlinea s.p.a., Astalegale s.p.a. e Edicom Finance s.r.l., almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, il "*Modulo di Richiesta Servizi*" indicando i servizi richiesti e i dati necessari per la fatturazione degli stessi, secondo le tariffe da ultimo approvate con "*nulla osta*" reso dal Presidente del Tribunale in data 6 novembre 2024;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico, a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito commerciale www.immobiliare.it laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuto nei limiti di € 50,00 (oltre i.v.a.) oltre che sui portali www.casa.it,

www.idealista.it e *www.bakeca.it*; nel caso in cui il prezzo richiesto sia superiore, il delegato potrà, in alternativa e previa richiesta in tal senso da parte della creditrice procedente, effettuare la predetta pubblicazione esclusivamente sui portali *www.casa.it*, *www.idealista.it* e *www.bakeca.it*.

Il professionista delegato dovrà compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una *mail* con allegato il "Modulo di Richiesta Servizi Pubblicitari" agli indirizzi riportati nel modulo, indicando i dati per la fatturazione. Il modulo è reperibile sul sito del Tribunale di Forlì.

Le pubblicazioni *on-line* dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il *format* indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Su tempestiva richiesta della creditrice procedente, la pubblicità potrà essere effettuata anche su un quotidiano a cura del Gruppo Edicom.

Ulteriori modalità pubblicitarie potranno essere concordate preventivamente con il gestore della vendita telematica; il delegato potrà altresì valutare la possibilità di avvalersi del servizio di *tour* virtuale dell'immobile eventualmente offerto dal gestore della vendita, sentita la creditrice procedente, precisandosi che le spese verranno anticipate dalla suddetta creditrice secondo il generale principio di anticipazione.

Il Giudice dell'esecuzione

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b) e c) alle società incaricate della gestione della vendita telematica o della sola pubblicità, le quali dovranno quindi provvedere a rendere disponibile al delegato, tramite l'area riservata del proprio portale *internet*, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita o nel diverso termine imposto dalla piattaforma ministeriale, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

PONE

a carico anticipato provvisorio della creditrice procedente, ed in caso di sua inerzia a carico degli altri creditori titolati, gli oneri economici necessari alla pubblicità (diversi dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche), avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme alle società incaricate della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, ciò che potrà portare all'estinzione della procedura;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo

espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
asigna alla creditrice procedente il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente
ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.
Si comunichi anche al delegato nonché custode giudiziario a cura della Cancelleria.
Forlì, 3 marzo 2025

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa

 **ASTA**legale.net