Tribunale Ordinario di Ferrara

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

R.G. Es. Imm. 157/2025

All'udienza del **06/10/2026**, alle ore **10.33**, innanzi al Giudice dell'esecuzione, dott. Vincenzo Cantelli, sono comparsi:

per BCC SRL, l'avv. Renata Galliani in sostituzione dell'avv. FORMICA, per delega orale;

per l'intervenuta Agenzia – I , la dott.ssa Tumiati per delega depositata;

per L , nessuno compare; per A nessuno compare;

il custode, avv. Battistello e l'esperto stimatore, geom. Ghisellini.

Il difensore del creditore procedente chiede la vendita del compendio immobiliare pignorato e chiede l'applicazione delle condizioni previste dall'art. 41 T.U.B.; si rimette alla valutazione del giudice circa l'occupazione del bene, purché venga disposto l'ordine al comodatario di pagamento di un'indennità di occupazione in favore della procedura; la dott.ssa Tumiati si associa alla richiesta di vendita e si rimette per riguarda l'occupazione domanda liberazione del bene.

Il custode giudiziario e l'esperto, nel confermare di avere eseguito le verifiche demandate, rilevano, per quanto è di loro pertinenza, che nulla osta al trasferimento coattivo dell'immobile pignorato.

Il custode giudiziario inoltre dà atto che l'immobile è occupato da un comodatario a titolo gratuito, il quale tuttavia conserva il bene, lo tiene riscaldato e custodito, previene eventuali occupazioni, non ipotetiche alla luce del luogo isolato in cui si trova il bene.

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

L'esperto dà atto che un ipotetico valore di un'indennità di occupazione potrebbe ammontare, alla luce anche del mercato non florido delle locazioni di immobili siti nell'agro di Argenta, in euro 100,00 mensili massimi.

Il Giudice dell'esecuzione,
ritenuto opportuno posticipare la liberazione al momento della vendita, al fine di scongiurare rischi di occupazione del bene e di suo rapido deperimento;
visti gli atti;
rilevato che non risulta presentata alcuna istanza di vendita diretta *ex* art. 568 *bis* c.p.c.;
ritenuto di non ravvisare, sulla base degli atti del processo e sentiti i creditori, l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e di disporre pertanto la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato con delega delle operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; ritenuto, quanto alle modalità della vendita telematica, di disporre la vendita sincrona mista; considerato che ai sensi dell'art. 568, co. 1, c.p.c. la determinazione del valore dell'immobile, agli effetti dell'espropriazione, rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia ed informata possibile, garantita dalla pubblicità, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. al riguardo Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza n. 30941 del 07/11/2023);
ritenuto che il prezzo base del compendio immobiliare stabilito dall'esperto nella sua relazione appaia determinato sulla scorta di indagini adeguate e corrette e all'esito di un percorso motivazionale esente da vizi logici;
ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata, nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato, l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi;

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste dei creditori, disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate;

visti gli artt. 569, commi 3 e 4, 591 *bis* e 570 e ss. c.p.c., 161 *ter*, 161 *quater* disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

dispone

la vendita sincrona mista del compendio immobiliare pignorato compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

delega

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13) c.p.c. il professionista già nominato custode giudiziario;

determina

in euro 1.500,00 la somma che il creditore procedente dovrà corrispondere al professionista delegato a titolo di fondo spese entro trenta giorni da oggi, con la precisazione che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del creditore procedente o dei creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura; dispone che in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine indicato, il professionista delegato informi il Giudice, che dichiarerà l'improseguibilità dell'esecuzione;

dispone

che il pagamento del contributo previsto dall'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (pari attualmente ad euro 100,00 per ciascun lotto e per ogni tentativo di vendita) e relativo alla pubblicità obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 *quater* disp. att. c.p.c., sia corrisposto, entro trenta giorni della richiesta del professionista delegato, dal creditore procedente o dai creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura allo stesso professionista delegato, che indicherà le modalità del pagamento ed effettuerà la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine stabilito per la presentazione delle offerte; rileva che, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., "se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma";

dispone

che entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, siano fissati almeno tre esperimenti di vendita, secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, co. 2, c.p.c. e che in caso di mancata vendita del compendio immobiliare entro diciotto mesi da oggi il fascicolo venga rimesso al Giudice, affinché decida sul prosieguo;

fissa

innanzi al professionista delegato per il giorno **22 gennaio 2027** alle ore **10.30** la vendita sincrona mista del compendio immobiliare e più precisamente:

Es. Imm. n. 157/2025 R.G.Es.Imm. (cui è riunita la n. 50/2026)

Debitori esecutati:	Sigg.ri L e A
Creditore procedente:	BCC R.L. (per mezzo di D .P.A.)
Custode:	Avv. Alessandro Battistello
Esperto alla stima:	Geom. Massimiliano Ghisellini

a) **indicazione degli eventuali lotti e breve descrizione dei diritti e dei beni immobili da porre in vendita:**

   Lotto 1 - Unico: quota di 1/1 di piena proprietà di abitazioni di tipo economico su due piani, di cui P.T. al grezzo avanzato, con contigua porzione ex magazzino, priva di copertura e area scoperta comune site in Argenta (FE), 44011, loc. Santa Maria Codifiume, Strada della Pozza n.

b) **valore dell'immobile o valore di ciascun lotto indicato dall'esperto (prezzo base d'asta):**

   Lotto 1- Unico: € 110.000,00

c) **valore dell'immobile o valore di ciascun lotto indicato dall'esperto ridotto del 25%:**

   Lotto 1 - Unico: € 82.500,00

DATI CATASTALI

Lotto Unico:

Comune di Argenta (FE), 44011, loc. Santa Maria Codifiume, Strada della Pozza n.

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

- C.F. foglio 17, mapp. (cat. A/3, cl. 1, vani 6,5, sup. cat. 178 mq, rendita € 604,25)
- C.F. foglio 17, mapp. (cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, sup. cat. 124 mq, rendita € 511,29)
- C.F. foglio 17, mapp. (cat. F/3)
- C.F. foglio 17, mapp (Ente comune ai sub 6 e 7 del mapp. 95);
- C.T., foglio 17, mapp. (Ente urbano, 20 are).

determina

il rilancio minimo negli importi seguenti: euro 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; euro 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; euro 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 200.000,00; euro 5.000,00, qualora il prezzo base sia superiore ad euro 200.000,00;

dispone,

quanto alle modalità di visita dell'immobile pignorato occupato dal debitore, su proposta del custode, che le visite possano essere effettuate tutti i giorni feriali, dalle ore 15 alle ore 17 previo congruo avviso al debitore;

autorizza

a gestire la vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Padova, piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito https://www.garavirtuale.it/;

dispone

che il professionista delegato verifichi nuovamente la corrispondenza fra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti della procedura, nonché l'adempimento degli incombenti previsti dall'art. 498 c.p.c.;

che il professionista delegato dia avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora di ciascuna vendita almeno quarantacinque giorni prima;

che l'esame delle offerte venga compiuto dal professionista delegato nell'aula "G", posta al piano terra del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 60; che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice; che in mancanza di un provvedimento di sospensione, il delegato proceda all'esperimento di vendita; che qualora la vendita fissata vada deserta, il delegato fissi

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

una nuova vendita in una delle date ricavabili dal calendario messo a disposizione dei professionisti delegati e reperibile in cancelleria, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice; che il professionista delegato depositi tempestivamente per via telematica gli atti posti in essere e relativi alla delega conferitagli e formi un fascicolo cartaceo, nel quale inserirà tutti gli atti compiuti in forza della delega;

dispone

che nel caso in cui siano stati effettuati almeno tre tentativi di vendita sincrona mista ed il bene debba essere posto in vendita al quarto tentativo ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00 e nel caso in cui l'immobile, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00, il professionista delegato non fissi ulteriori tentativi di vendita e rimetta gli atti al Giudice dell'esecuzione, affinchè quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva per "infruttuosità dell'espropriazione forzata" ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., allegando una relazione nella quale indicherà il numero degli esperimenti di vendita effettuati, il prezzo base e l'offerta minima dell'ultimo esperimento di vendita e dell'eventuale successivo esperimento, l'eventuale presenza di interessati all'acquisto, l'ubicazione, la natura e le condizioni dell'immobile, nonché ogni ulteriore circostanza idonea a consentire al Giudice la valutazione prevista dal menzionato art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.;

dispone

che il custode giudiziario e professionista delegato, utilizzando i modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione e disponibili presso la cancelleria, depositi: a) entro trenta giorni dall'emissione dell'ordinanza o dalla sua comunicazione un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte; b) a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, dopo ciascun esperimento di vendita, entro tre giorni dalla sua celebrazione, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; c) entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico;

dispone

che prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato depositi nel fascicolo della

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

procedura la dichiarazione del gestore prevista dall'art. 10, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

fissa

le seguenti modalità in ordine alla presentazione delle offerte e delle cauzioni, alla deliberazione sull'offerta, alla gara fra gli offerenti nonché al pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e al deposito della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., da riportare nell'avviso di vendita, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'esecuzione e disponibile presso la cancelleria:

le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su "supporto analogico" oppure in via telematica;

- le offerte di acquisto formulate con la prima modalità, e cioè in forma cartacea, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita;
- l'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; 2) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di centoventi giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti; 6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) la sottoscrizione dell'offerente;

- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ferrara o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 *bis* c.p.c. per i soggetti che hanno l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata o servizio elettronico di recapito qualificato;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesi ma procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

- la cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;
- le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia in forma telematica, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del *software* realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, entro ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, oppure di una casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta;
- l'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; 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 e l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti, nonché la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; f) l'indicazione del referente della procedura (ossia del professionista delegato); 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

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, dello stesso d.m., utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo d.m.; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;

- il presentatore o l'offerente devono indicare in modo completo tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it., senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta;
- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale il bene è stato aggiudicato;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato 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-2 code dell'*International Organization for Standardization*;
- se 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;
- i documenti allegati all'offerta dovranno rivestire la forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; tutti gli allegati all'offerta saranno cifrati mediante il *software* di cui all'art. 12, co. 3, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta;

- una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto;
- anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate;
- l'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente indicata; l'offerta si intenderà 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;
- in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia 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'art. 490 c.p.c.; nei casi previsti dall'art. 15, co. 1, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le offerte sono formulate a mezzo *telefax* al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra indicati; non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 15, co. 1, cit., l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma dell'art. 15, co. 2, primo periodo, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

- ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto; il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate bancarie saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il professionista delegato, all'apertura delle buste, non riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace; all'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico;
- il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni e la verifica dell'effettivo versamento della cauzione sarà effettuata dal gestore delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, attraverso il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato;
- in caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo (e comunque entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione) a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00); il gestore provvederà inoltre ad accreditare le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
- sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se sono inferiori di oltre il 75% rispetto al

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dalla presente ordinanza;

- le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati;
- per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via *e-mail* dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad *internet* per validare i rilanci e le offerte;
- in caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- in caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.l.vo 21 novembre 2007, n. 231; a tal fine, potranno essere utilizzati i moduli disponibili presso la cancelleria e sul sito del Tribunale;
- la dichiarazione verrà consegnata al delegato mediante pec o consegna del modulo a mano; se la suddetta dichiarazione non viene resa nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione;
- qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del valore di aggiudicazione, secondo quanto

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprensive dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura;

- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;

- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni suscettibili di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno che quest'ultimo sia stato espressamente dispensato dall'aggiudicatario; l'eventuale dispensa dovrà essere documentata per iscritto all'atto dell'aggiudicazione o con atto successivo da depositare nel fascicolo telematico;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

dispone,

quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. da effettuarsi a cura del professionista entro un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., sia resa pubblica, a cura del Gruppo Edicom S.p.A (contatti: mail. info.ferrara@edicomspa.it tel. 0532.240799 / 041.5369911 invio telematico a

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

mezzo del portale www.asteannunci.it), la presente ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia ed ulteriore documentazione a supporto della vendita:

1) sui portali web ex art. 490, comma 2, c.p.c.: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), in un termine non inferiore a sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: www.idealista.it – www.casa.it – bakeca.it nonché sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE;

Il testo dell'inserzione deve essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e che contenga, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del custode e delegato alla vendita, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.), ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene; Il professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere al Gruppo Edicom, almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dell'incarico del gestore stesso (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

modulo di richiesta pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione ed alla prova del versamento, da parte del creditore procedente, delle spese di pubblicità;

Il professionista delegato, qualora il creditore procedente o i creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura non abbiano pagato le spese per la pubblicità da ultimo indicate, dovrà informare il Giudice, che dichiarerà l'improseguibilità dell'esecuzione;

delega

lo stesso professionista agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, stabilendo che egli si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;
- il professionista comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo il delegato aggiornerà le visure in atti, per accertare se sussistano eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento e verificherà altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- entro sette giorni dal pagamento, il delegato, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, dato atto dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. nel termine previsto per il pagamento del prezzo, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al cancelliere, affinché sia sottoposta alla firma del Giudice;
- la bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e ad essa dovranno essere allegati: i) ove 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 richiederà; ii) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000, l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario; iii) la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

- se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;
- a seguito della sottoscrizione del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il professionista ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more il delegato avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c550098 4a8059f0d24b

dei gravami;

- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

dispone

che il professionista delegato si attenga, nello svolgimento del proprio incarico, quanto agli adempimenti riguardanti l'apertura e la movimentazione del conto corrente, le relative comunicazioni e agli adempimenti riguardanti il decreto di trasferimento, alle "Linee guida per i delegati" pubblicate sul sito del Tribunale di Ferrara (tribunale-ferrara.giustizia.it);

delega

il medesimo professionista per la formazione del progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e dispone che egli si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, all'atto dell'aggiudicazione, facendone espressa menzione nel verbale, inviterà i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro trenta giorni, con l'avviso che, in difetto di precisazione, si farà riferimento all'importo del credito indicato nel precetto o in altro successivo atto disponibile alla procedura; tale invito sarà inviato tramite posta elettronica certificata anche ai creditori non comparsi, entro i due giorni successivi;
- consegnerà altresì modulo per consentire ai creditori 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;
- il delegato 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; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non presenti all'atto dell'aggiudicazione;

- gli ausiliari provvederanno altresì al tempestivo deposito delle proprie istanze di liquidazione dei compensi e delle spese, così da consentire al Giudice di provvedere per tempo alle liquidazioni;
- il delegato, in prossimità del termine fissato per il versamento del saldo prezzo, richiederà alla banca ove è depositato il denaro ricavato dalla vendita l'estratto conto, comprensivo degli interessi e delle spese di chiusura del conto;
- qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, verificherà presso la cancelleria l'ammontare delle spese prenotate a debito e ne prevederà il pagamento a favore dello Stato nel progetto, con prelazione ai sensi dell'art. 2770 c.c. (art. 135, co. 2, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115);
- il professionista formerà e trasmetterà al Giudice mediante deposito telematico, entro trenta giorni dal versamento del prezzo, il progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano; qualora per tale data non fossero ancora disponibili gli importi esatti relativi ai tributi, il delegato inserirà, dandone evidenza, una stima provvisoria con riserva di precisazione;
- qualora il delegato non sia in grado di rispettare il termine per cause a lui non imputabili, depositerà, prima della scadenza, istanza di proroga del termine, indicandone la durata e i motivi per cui non è stato possibile depositare tempestivamente il progetto;
- a seguito della comunicazione di cancelleria alle parti e al professionista delegato del deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione, il professionista provvederà alla fissazione innanzi a sé dell'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione entro trenta giorni dalla comunicazione del deposito del progetto e ne darà comunicazione alle parti mediante posta elettronica certificata almeno venticinque giorni prima della data fissata per la discussione; tale comunicazione dovrà contenere l'invito alle parti a formulare eventuali osservazioni al progetto di distribuzione, da inviare al professionista mediante posta elettronica certificata almeno quindici giorni prima della data fissata e l'avviso che la mancata comparizione delle parti per la

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'art. 598 c.p.c.;

- il professionista, nel caso in cui pervengano osservazioni, potrà depositare un progetto rettificato entro cinque giorni prima della discussione;
- qualora nel termine di cinque giorni dalla data fissata per la discussione sul progetto non siano ancora disponibili gli importi esatti degli oneri fiscali, il delegato potrà provvedere al differimento della discussione a data successiva, depositando in vista di questa il progetto di riparto integrato con gli importi esatti in luogo di quelli provvisoriamente stimati e dandone comunicazione alle parti;
- alla data fissata per la discussione, il delegato affronterà le eventuali contestazioni, tentandone la risoluzione; qualora ciò apparisse concretamente funzionale alla risoluzione di una controversia insorta, egli è autorizzato a rinviare la discussione a data successiva, non oltre i quindici giorni seguenti;
- di ogni rinvio della discussione il professionista delegato dovrà dare tempestiva comunicazione al Giudice, indicandone le ragioni;
- qualora sorgano contestazioni non risolvibili, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 598, co. 2, c.p.c., predisponendo una relazione, nella quale indicherà, in modo sintetico e chiaro, gli aspetti controversi emersi ed allegherà l'eventuale documentazione necessaria per l'esame degli stessi; i documenti dovranno riportare un nome *file* esplicativo, essere numerati e richiamati con il relativo progressivo all'interno dell'atto, al fine di consentire al Giudice di prendere contezza di tutti gli elementi rilevanti a seguito di un unico deposito;
- qualora il progetto di distribuzione sia approvato o si raggiunga l'accordo fra tutte le parti, il delegato ne darà atto nel processo verbale e provvederà a depositare nel fascicolo telematico una nota, nella quale darà atto dell'approvazione del progetto e della conseguente avvenuta definizione della procedura, ed alla quale allegherà il verbale di approvazione del progetto nonché il progetto approvato, così come eventualmente emendato in sede di discussione, tenendo presente che il progetto è immediatamente esecutivo e non richiede un provvedimento di esecutività da parte del Giudice dell'esecuzione, il quale prenderà visione della nota depositata con i relativi allegati, ai fini della messa agli atti e della chiusura della procedura;

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b

- il professionista dovrà effettuare i pagamenti entro sette giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, depositando per via telematica scansione delle ricevute dei pagamenti eseguiti;
- le somme non riscosse nei sei mesi successivi all'approvazione del progetto di distribuzione saranno depositate, a cura del professionista delegato, su un libretto di deposito a nome del creditore, che sarà depositato in cancelleria; il delegato comunicherà ai creditori assegnatari delle somme in questione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvenuto deposito degli importi loro spettanti secondo tali modalità; decorsi cinque anni, le somme saranno devolute al Fondo Unico di Giustizia;
- il professionista, cui è delegata anche la predisposizione di eventuali progetti di distribuzione parziali, si atterrà, quanto a questi ultimi, alle disposizioni precedenti, in quanto compatibili, avendo cura che il progetto di distribuzione parziale non superi il novanta per cento delle somme da ripartire.

Il giudice infine dispone a carico del comodatario un'indennità mensile di euro 100,00 da versarsi entro il giorno 30 di ogni mese, a partire dal mese di ottobre 2026, nelle mani del custode delegato.

Il Giudice dell'esecuzione
Vincenzo Cantelli

Firmato Da: VINCENZO CANTELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6d66bd81af250c5500984a8059f0d24b