

TRIBUNALE di TREVISO
SEZIONE II CIVILE

TRIBUNALE DI TREVISO SEGRETARIA
22 SET. 2020
N°..... Prot.

Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate

INDICE

- 1 -

Disposizioni generali

1.1	Fondo spese.....	pag. 4
1.2	Conto corrente della procedura.....	pag. 5
1.3	Verifiche preliminari a cura del delegato.....	pag. 5
1.4	Avviso di vendita.....	pag. 6
1.5	Durata della delega	pag. 6
1.6	Pubblicazione della relazione di stima.....	pag. 6
1.7	Istanze di sospensione della vendita.....	pag. 6
1.8	Contenuto dell'offerta.....	pag. 7

- 2 -

Disciplina della vendita senza incanto

2.1	Irrevocabilità dell'offerta.....	pag. 8
2.2	Apertura delle buste.....	pag. 8
2.3	Offerta unica.....	pag. 8
2.4	Pluralità di offerte.....	pag. 8
2.5	Istanze di assegnazione.....	pag. 9
2.6	Scadenza del termine.....	pag. 9
2.7	Modalità delle riduzioni del prezzo base.....	pag. 9

- 3 -

Condizioni e modalità delle vendite disposte dal G.E.

3.1	Vendita senza incanto.....	pag. 9
3.2	Vendita analogica.....	pag. 10
3.3	Disposizioni generali per le vendite telematiche.....	pag. 10
3.4	Vendita sincrona mista.....	pag. 10
3.5	Vendita telematica pura, asincrona o sincrona. Offerta e cauzione	pag. 11
3.6.	Vendita telematica asincrona.....	pag. 12
3.6.1	Esame delle offerte.....	pag. 12
3.6.2	Gara tra gli offerenti.....	pag. 13

- 4 -

Pagamento

4.1	Termine.....	pag. 14
4.2	Mutuo.....	pag. 14
4.3	Art. 41 TUB	pag. 14
4.4	Autorizzazioni concesse dal delegato	pag. 14
4.5	Liberazione dell'immobile	pag. 15
4.6	Oneri fiscali	pag. 15

- 5 -

Pubblicità legale

5.1	Pubblicazione sul PVP e sui quotidiani.....	pag. 15
5.2	Dati da pubblicare.....	pag. 15

5.3	Richieste del creditore	pag. 15
5.4	Pubblicità sui siti Internet e su riviste.....	pag. 16
5.5	Regole per la pubblicità.....	pag. 16
5.6	Pagamento della pubblicità.....	pag. 16

- 6 -

Operazioni successive all'aggiudicazione (o assegnazione)

6.1	Verifiche e comunicazioni preliminari	pag. 16
6.2	Liberazione del bene.....	pag. 17
6.3	Decreto di trasferimento	pag. 17
6.4	Cancellazioni	pag. 17

- 7 -

Progetto di distribuzione

7.1	Formazione del progetto di distribuzione.....	pag. 17
7.2	Spese legali	pag. 18
7.3	Spese prededucibili	pag. 18
7.4	Crediti da inserire nel progetto	pag. 19
7.5	Udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione	pag. 19
7.6	Unico creditore.....	pag. 19
7.7	Adempimenti successivi all'approvazione del progetto di distribuzione.	pag. 19
7.8	Riparti parziali	pag. 20

- 8 -

Disposizioni Finali

8	Disposizione finali	pag. 20
---	---------------------------	---------

Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari, consultati i rappresentanti delle associazioni dei delegati alle vendite, dispongono che i delegati alle vendite immobiliari si attengano a quanto segue nell'espletamento delle deleghe loro affidate ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

- 1 -

DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Fondo spese. – Il creditore procedente, o altro creditore indicato dal Giudice dell'Esecuzione, dovrà corrispondere entro gg. 50 dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita delegata, anche per il sostenimento delle spese per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (d'ora in poi P.V.P.) e per le aste telematiche, il seguente importo, in ragione del numero dei Lotti oggetto della delega:

<i>N. LOTTI</i>	<i>FONDO SPESE</i>
da 1 a 2 lotti	€ 2.000,00
da 3 a 6 lotti	€ 3.000,00
da 7 a 10 lotti	€ 4.000,00
oltre 10 lotti	€ 4.000,00 + € 300,00 per ciascun lotto a partire dall'undicesimo

Il pagamento del fondo spese potrà altresì avvenire da parte di qualsiasi creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, che intendesse farsi parte diligente al riguardo ed assumere l'onere.

Decorso il termine di 50 giorni senza che alcun creditore abbia corrisposto il fondo spese, il Delegato depositerà telematicamente attestazione di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore onerato; tale attestazione verrà comunicata a cura della Cancelleria a tutti i creditori e, tal fine, il delegato dovrà rubricare l'attestazione come segue: "Attestazione di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore onerato da comunicarsi a cura della Cancelleria a tutti i creditori parti della procedura". L'attestazione dovrà essere contrassegnata come atto urgente.

Il pagamento dovrà avvenire a mani del delegato a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva con dicitura "Tribunale di Treviso – Esecuzione n." ovvero con versamento mediante bonifico sul conto corrente (o libretto) della procedura che il delegato, ricevuta comunicazione della delega, provvederà ad aprire non appena possibile. Aperto il conto corrente, il delegato depositerà nel fascicolo telematico della procedura l'indicazione dei relativi estremi e numero IBAN.

Della somma come sopra dovuta e da versare integralmente alla procedura, € 1.000,00 (oltre accessori di legge) sono destinati ad acconto sui compensi e rimborso spese

generali del delegato; la somma residua è destinata al pagamento delle anticipazioni e in particolare dei tributi per il caricamento degli avvisi di vendita sul P.V.P. e delle spese per l'asta telematica eventualmente a carico della procedura.

Ricevuto il versamento dell'intero fondo spese, il delegato è autorizzato al prelievo della somma di € 1.000,00 (oltre accessori di legge) quale acconto sui compensi e rimborso spese generali (con emissione di regolare fattura e conseguenti adempimenti contabili). Di tale prelievo si darà espressa indicazione nella nota per la liquidazione finale delle spese e compensi del delegato.

Esaurito il fondo spese, il creditore onerato dovrà versare al delegato, su richiesta di quest'ultimo, un ulteriore fondo spese per importo che sarà indicato dal delegato, non superiore a quello già versato.

Quando il creditore onerato è ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione sul P.V.P. è prenotato a debito (art. 18-*bis* D.P.R. 115/2002).

Il delegato provvederà a richiedere la pubblicazione degli esperimenti di vendita secondo le modalità di seguito stabilite e a verificarne la corretta effettuazione. Le spese di pubblicazione degli avvisi saranno poste a carico del creditore che ha maggiore interesse all'esecuzione.

1.2. Conto corrente della procedura. – Il professionista delegato è autorizzato:

- ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura presso uno degli istituti di credito indicati nell'elenco periodicamente aggiornato delle "Banche convenzionate con il Tribunale" pubblicato sul sito www.tribunale.treviso.giustizia.it;
- a trasferire il conto corrente (o libretto) esistente presso altra banca, dandone comunicazione alla Cancelleria e al custode; il delegato è autorizzato a operare tale trasferimento anche per le esecuzioni delegate fino al 10/04/2018, per le quali non si applica la vendita a mezzo asta telematica (ordinanza n. 84 del 26/04/2018);

Il conto corrente dovrà essere dotato di servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e per ogni altra attività consentita.

Il delegato curerà che le movimentazioni sul conto corrispondano alle voci in entrata o in uscita riguardanti la procedura. In caso di difformità provvederà a trasmettere a questo ufficio, in uno con la restante documentazione, un prospetto contabile riassuntivo delle movimentazioni contabili della procedura.

Il delegato ed eventualmente il legale rappresentante *pro tempore* dell'associazione a mezzo della quale il delegato svolga la propria attività sono autorizzati ad aprire, estinguere e operare sul libretto o conto della procedura, effettuandovi i versamenti e i prelevamenti necessari per lo svolgimento delle attività e operazioni delegate, salvo rendiconto da parte del delegato. Il libretto o conto della procedura è affidato alla custodia (eventualmente anche materiale) del delegato.

E' altresì autorizzato ai soli versamenti sul conto o libretto il custode dei beni staggiti, ove nominato. In occasione dei versamenti, il custode consegnerà al delegato la relativa documentazione.

1.3. Verifiche preliminari a cura del delegato. – Il delegato, prima di formare l'avviso di vendita, verificherà nuovamente:

- la corrispondenza tra beni e diritti indicati nel pignoramento eseguito nei confronti del debitore esecutato e quelli risultanti dagli atti dell'esecuzione (ivi compresa la relazione di stima);
- l'acquisizione agli atti del fascicolo dell'esecuzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei

vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. In particolare – salvo il caso in cui l'appartenenza dei beni al debitore non sia certificata dalla relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. – la verifica delle trascrizioni dovrà risalire, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto antecedentemente trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove riscontri l'incompletezza della certificazione suindicata, il delegato è autorizzato a procedere d'ufficio a integrare la documentazione, anche mediante redazione di idonea certificazione sostitutiva *ex art. 567, comma 2, c.p.c.*, rendendo nella certificazione espressa motivazione delle ragioni dell'integrazione;

- l'adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c..

1.4. Avviso di vendita. – Il delegato formerà l'avviso di vendita, contenente le indicazioni prescritte dall'art. 570 c.p.c. e dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e ne trasmetterà copia alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Nell'avviso di vendita il delegato dovrà:

- precisare che le offerte di acquisto devono essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del tribunale;
- **precisare l'orario in cui le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno dell'asta, invitando gli offerenti a presenziare alla apertura delle buste;**
- specificare che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il P.V.P.;
- **inserire l'avviso che l'immobile è libero o occupato e, in quest'ultimo caso che potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e che, in tal caso, l'aggiudicatario, potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Ai fini della determinazione dello stato di occupazione dell'immobile il delegato farà riferimento all'ultima relazione del custode depositata nel fascicolo telematico o alla relazione di stima se più recente, salvo che sul punto non vi sia uno specifico provvedimento del giudice al quale fare riferimento.

Il delegato darà avviso di cortesia almeno 45 giorni prima del luogo, della data e dell'ora della vendita, ai creditori, ai comproprietari e ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile. La pubblicazione della data e dell'ora della vendita sul sito *web* del delegato o dell'associazione a mezzo della quale egli svolga la propria attività tiene luogo e sostituisce l'avviso a mezzo comunicazione diretta.

Entro il medesimo termine di 45 giorni il delegato **comunicerà l'avviso di vendita a titolo di cortesia: 1) all'esecutato che ha eletto domicilio mediante raccomandata a/r nel domicilio eletto; 2) all'esecutato che non ha eletto domicilio mediante deposito telematico in cancelleria, la cancelleria provvederà quindi ad effettuare la comunicazione all'esecutato.**

Entro il termine di gg. 170 dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita delegata, dovrà essere effettuata per la prima volta la pubblicità sul PVP. Qualora tale termine non possa essere rispettato per fatto imputabile al creditore pignorante o al/ai creditore/i intervenuto/i munito/i di titolo esecutivo, il delegato ritrasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis cpc, l'estinzione del processo esecutivo.

Il delegato invierà al gestore della pubblicità la documentazione relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita in tempo utile affinché sia rispettato il termine di giorni 45 previsto dall'art. 490 cpc.

In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il termine per le successive pubblicazioni dell'avviso di vendita nel PVP è di 90 giorni a decorrere dal 30° giorno successivo all'esperimento infruttuoso del precedente tentativo di vendita. La decorrenza del predetto termine senza che il creditore precedente o altro creditore munito di titolo esecutivo abbia per tempo provveduto al versamento del contributo per la pubblicazione sul P.V.P. comporterà l'applicazione dell'art. 631 bis cpc.

Qualora ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 631 bis cpc il delegato trasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'estinzione della procedura insieme con la nota delle competenze maturate.

La data degli esperimenti di vendita fissati dal delegato non dovrà cadere in giorno festivo, né di sabato, né in giorno non festivo compreso tra giorni, immediatamente precedenti e successivi, festivi, né in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 15 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania.

1.5. Durata della delega. – In caso di mancata vendita entro 30 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento - e sempre che il delegato non ritenga opportuna la rinnovazione della delega, nel qual caso provvederà a presentare per tempo apposita istanza al G.E. - il fascicolo sarà rimesso alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari. E' consentito, senza necessità di proroga, il completamento delle operazioni successive all'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui la vendita riguardi quote di diritti o diritti parziali, il delegato con **apposita istanza** avviserà il G.E. dopo il primo esperimento infruttuoso al fine di consentire la valutazione in merito all'eventuale introduzione del giudizio divisionale.

1.6. Pubblicazione della relazione di stima. – La relazione di stima, unitamente alla planimetria e alle fotografie, dovrà essere pubblicata, con oscuramento dei dati sensibili, sul sito del Tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it) nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul P.V.P..

Il delegato potrà pubblicare unitamente alle planimetrie e fotografie anche eventuali altri allegati alla relazione di stima.

1.7. Istanze di sospensione della vendita. – In caso siano inoltrate o comunque presentate al delegato in sede di svolgimento delle operazioni istanze di sospensione della vendita, anche ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., questi ne riferirà immediatamente al giudice, trasmettendo le istanze alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Ove le istanze siano presentate nell'imminenza dell'esperimento di vendita, e non sia possibile riferirne in tempo utile anteriore al suo esperimento, o comunque non sia possibile ricevere in tempo utile la comunicazione della decisione del giudice sull'istanza, il delegato procederà egualmente all'esperimento di vendita, all'eventuale aggiudicazione e alle restituzioni in favore dei soggetti non aggiudicatari. Farà seguire immediata comunicazione dello svolgimento delle operazioni al G.E. e attenderà, prima di procedere ad alcuna altra delle operazioni delegategli, i provvedimenti da questi adottati. Vale, per quant'altro abbia a verificarsi nel corso delle operazioni delegate, il disposto dell'art. 591-ter c.p.c..

1.8. Contenuto dell'offerta. – L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina

l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo *e-mail* dell'offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio). 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero:

- **in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;**

- **per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;**

- **per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;**

documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

e) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente);

f) all'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul libretto o sul conto corrente della procedura esecutiva di un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, **che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;**
- ovvero, sempre a titolo di cauzione, un assegno circolare di pari importo intestato alla procedura esecutiva, **che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;**

- 2 -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

2.1. - Irrevocabilità dell'offerta. – L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione il bene gli sarà comunque aggiudicato: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara *ex art. 573 c.p.c.* per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

2.2. Apertura delle buste. – L'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.*, la deliberazione sulle offerte d'acquisto *ex art. 572 c.p.c.* e l'eventuale gara *ex art. 573 c.p.c.* si svolgeranno nel luogo e **nell'orario indicati** dal delegato nell'avviso di vendita. Il delegato avrà facoltà di svolgere le dette operazioni presso il proprio studio o in altro luogo opportunamente attrezzato.

2.3. Offerta unica. – In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

2.4. Pluralità di offerte. – In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'*art. 573 c.p.c.*, il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento,

l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

2.5. Istanze di assegnazione. – In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

2.6. Scadenza del termine. – Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

2.7. Modalità delle riduzioni del prezzo base. – Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591-*bis* e 570 ss. c.p.c.. In caso di asta deserta il delegato attenderà 30 gg. prima della fissazione di nuova asta e disporrà una riduzione eventuale del prezzo - base compresa tra il 15% e il 25% del medesimo - tenute presenti le eventuali richieste dei creditori e sentito, se necessario, il G.E. A partire dal quinto esperimento di vendita il prezzo base sarà ridotto in misura compresa tra il 30% e il 50%.

Qualora il prezzo base debba essere fissato al di sotto di € 16.001,00, il delegato invierà apposita informativa al GE per consentirgli di valutare la possibilità di estinguere l'esecuzione ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c..

Nel termine di cui sopra, qualora i creditori richiedano l'amministrazione giudiziaria del bene invenduto - amministrazione che non comporta la revoca della delega - il delegato inoltrerà al G.E. motivato parere indicando elementi a favore o contro la richiesta.

Qualora venga disposta l'amministrazione giudiziaria dell'immobile (peraltro consentita solo per i beni produttivi), al termine del periodo di amministrazione il delegato riprenderà le operazioni di vendita solo dopo nuova disposizione del G.E..

- 3 -

CONDIZIONI E MODALITA' DELLE VENDITE

3.1. Vendita senza incanto. – Ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere

all'incanto poiché è altamente improbabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare a un'aggiudicazione a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.; ritenuto che nella maggior parte dei casi gli immobili di valore economico inferiore a € 50.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati;

sentiti i delegati alle vendite, i quali hanno riferito di avere ricevuto dalla data di celebrazione delle aste con modalità telematica solo in rarissimi casi offerte telematiche, la maggior parte delle quali, peraltro, inammissibili per fatti imputabili agli offerenti;

ritenuto che il G.E. può comunque disporre diversamente, secondo il suo prudente apprezzamento, dopo avere valutato le caratteristiche specifiche dell'immobile, si detta il seguente regolamento per le vendite immobiliari.

Le vendite saranno disposte senza incanto:

- 1) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della vendita analogica per i lotti per i quali è stabilito il prezzo base d'asta pari o inferiore a € 100.000,00;
- 2) salvo diversa disposizione del G.E., nella forma della vendita telematica sincrona mista per i lotti per i quali è stabilito il prezzo base d'asta superiore a € 100.000,00; la vendita proseguirà con la modalità analogica quando il prezzo base d'asta scenderà al di sotto dei 100.000,00 Euro;
- 3) nella forma della vendita telematica pura, asincrona o sincrona, nei casi determinati dal G.E..

In caso di pluralità di lotti verrà redatto un unico avviso di vendita, salvo che il delegato ritenga opportuno redigere più avvisi di vendita in ragione o delle diverse modalità dell'incanto per i singoli lotti o per dare maggiore visibilità ai singoli lotti.

3.2. Vendita analogica. – Per quanto riguarda la vendita con modalità analogiche valgono le seguenti disposizioni specifiche.

Nell'avviso di vendita sarà precisato, oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto, alle modalità di presentazione e al luogo di presentazione ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, quanto segue:

- (i) l'indicazione che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita. **Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "busta depositata da ___" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta,** che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.
- (ii) l'indicazione che la cauzione potrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Treviso, con indicazione del numero di R.G. della procedura;
- (iii) l'indicazione che ai partecipanti all'eventuale gara sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio.

3.3. Disposizioni generali per le vendite telematiche.

Il gestore della vendita telematica è stato preventivamente individuato dai G.E. come segue:

per i delegati associati ad APET: Notartel s.p.a.,

per i delegati associati ad ASSET: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,

per i delegati associati a TRE.DEL.: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,

per i delegati associati ad AADAV: Edicom Finance srl

per i delegati associati a Ex ACTA: Edicom Finance s.r.l.

per i delegati associati ad ASTE TEAM: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,

per i delegati associati a PRO.D.ES.: Edicom Finance srl

per i delegati associati ad A.E.TRE.: Astalegale.net,

per i delegati non iscritti ad associazioni il cui cognome inizia con lettere comprese tra A e M: Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste,

per i delegati non iscritti ad associazioni il cui cognome inizia con lettere comprese tra L e Z: Astalegale.net.

E' fatta salva e prevale in ogni caso ogni diversa indicazione del G.E.

Nel caso di giustificato motivo i delegati possono scegliere altro gestore dandone comunicazione con apposita dichiarazione depositata nel fascicolo telematico.

3.4. Vendita sincrona mista. – Per quanto riguarda la vendita sincrona mista si dispone

- che il delegato provveda:

(a) a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

(b) a fissare il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le sole offerte telematiche, a eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);

- ad avvisare che:

(c) l'esperimento di vendita si svolgerà con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita; le offerte dovranno essere presentate con le modalità descritte al successivo par. 3.5.;

(d) gli offerenti in via telematica dovranno versare la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;

(e) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita;

(f) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta;

(g) dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti.

3.5. Vendita telematica pura, asincrona o sincrona. Offerta e Cauzione. – Per quanto riguarda la vendita telematica pura, si dispone che nell'avviso di vendita sarà ulteriormente specificato quanto segue:

Offerta

- (a) che l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
- (b) che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- (c) che, in particolare, l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che 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;
- (d) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo *telex* al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;
- (e) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

- (a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura **come di seguito "Tribunale di Treviso, procedura esecutiva n. r.g.e. ____"**;
- (b) che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;
- (c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
- (d) che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;
- (e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la

precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- (f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3.6. Vendita telematica asincrona. – L'offerta e la partecipazione alla vendita telematica senza incanto asincrona sono soggette alla seguente disciplina.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà con le modalità di seguito indicate sulla base dell'offerta più alta.

3.6.1. Esame delle offerte. – Si dispone:

- (a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo indicato nell'avviso di vendita;
- (b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- (c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- (d) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il delegato:
- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- (e) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

3.6.2. Gara tra gli offerenti. – Si dispone che:

- (a) la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**;
- (b) in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- (c) la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 12.00 del **secondo** giorno successivo a quello in cui il delegato abbia avviato la gara;

- (d) EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;
- (e) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
- (f) l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al delegato in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- (g) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il delegato di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
- (h) le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

- 4 -

PAGAMENTO

4.1. - Termine. – In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dal delegato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Il delegato al momento del versamento del saldo prezzo dovrà acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586 comma II c.p.c.). Il delegato depositerà la dichiarazione di esonero o l'istanza di liberazione nel fascicolo telematico e la trasmetterà via mail al custode per quanto di competenza.

Il delegato comunicherà al custode l'elenco delle procedure nelle quali viene depositata la bozza dei decreti di trasferimento affinché il custode provveda al tempestivo deposito telematico della bozza degli ordini di liberazione.

4.2. Mutuo. – L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

4.3. Art. 41 T.U.B. – In caso di richiesta *ex art.* 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario dovrà comunque essere determinata dal delegato come segue:

- in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i **50.000,00 Euro**;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a **50.000,00 Euro** e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il delegato, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

4.4. Autorizzazioni concesse dal delegato. – Il delegato potrà:

- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c..

4.5. Liberazione dell'immobile. – Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

4.6. Oneri fiscali. – Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

- 5 -

PUBBLICITA' LEGALE

5.1. Pubblicazione sul P.V.P. e sui quotidiani. – L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione nel P.V.P. del Ministero della Giustizia. Insieme con l'avviso di vendita saranno pubblicate l'ordinanza di vendita, la relazione di stima, le planimetrie e le fotografie del/i bene/i posti in vendita;
- pubblicazione per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita sui quotidiani, qualora indicato.

Per beni di particolare rilevanza, eventualmente individuati dal delegato d'intesa con il G.E., o con valore base d'asta superiore a 500.000,00 Euro l'estratto di vendita sarà pubblicato anche sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" o su altro quotidiano a diffusione nazionale indicato dal G.E. alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Treviso.

5.2. Dati da pubblicare. – L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

- A) Comune ove è situato l'immobile;
- B) quartiere, frazione, località, ecc. C) Via, piazza, ecc.;
- D) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- E) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- F) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- G) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- H) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.);
- I) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'aumento minimo;
- L) data, luogo, ora della gara **ed ora di apertura delle buste contenenti le offerte, se diversa da quella della gara;**
- M) numero R.G.E. della procedura;
- N) nominativo del Giudice dell'Esecuzione e/o del professionista delegato;
- O) indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni.

5.3. Richieste del creditore. – Il creditore procedente (o quello a cui carico sono state disposte le spese) potrà inoltrare istanza al delegato inderogabilmente entro 10 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso al fine di:

- se precedentemente non prevista, richiedere la pubblicazione dell'avviso per estratto sui quotidiani scelti dal delegato tra quelli già operanti continuativamente con il Tribunale; del successivo o dei successivi esperimenti, secondo quanto dovrà essere espressamente richiesto (in difetto di indicazione espressa la pubblicità sui quotidiani verrà eseguita in tutti i successivi esperimenti fino a eventuale nuova istanza);
- se precedentemente eseguita, richiedere di sospendere la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani (fino a eventuale nuova istanza).

5.4. Pubblicità sui siti Internet e su riviste. – L'avviso di vendita, la copia della relazione di stima con i relativi allegati, saranno inoltre pubblicati sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie Edizione nord est, oltre alla diffusione sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. casa.it; idealista.com; bakeca.it; e-bay annunci.; secondamano.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per *smart phone* Gps Aste.

Il custode e il delegato alla vendita potranno pubblicare l'avviso sui rispettivi siti senza oneri per la procedura.

5.5. Regole per la pubblicità. – Il delegato potrà ricevere informazioni presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso in ordine ai soggetti cui inviare la richiesta di pubblicazione e alle condizioni riservate da tali soggetti al Tribunale.

L'estratto pubblicato sul quotidiano d'informazione sarà conforme al modello in uso e concordato con la società Edicom Finance con apposita convenzione del Tribunale. Nell'avviso e nell'estratto di vendita deve essere omessa l'indicazione dei dati identificativi del debitore.

La pubblicità sui quotidiani d'informazione di cui al punto 5.1. sarà preferibilmente effettuata negli stessi giorni in cui sono pubblicati gli avvisi delle vendite svolte dal Tribunale senza ricorso alla delega. Non dovrà comunque avvenire in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 5 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania.

5.6. Pagamento della pubblicità. – Il delegato richiederà al legale dell'esecutante o del creditore indicato dal G.E., per il pagamento, i dati necessari alla fatturazione dell'annuncio pubblicitario.

- 6 -

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE (O ASSEGNAZIONE)

6.1. Verifiche e comunicazioni preliminari. – Il delegato provvederà a verificare il regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario. Verificherà altresì la spettanza in capo all'aggiudicatario, in base agli atti nonché alle richieste del medesimo, delle condizioni per la fruizione di eventuali agevolazioni fiscali. Delle suddette richieste sarà fatta menzione nel decreto di trasferimento.

La cancelleria, mediante invio del documento che attesta l'avvenuto saldo del prezzo, informerà della vendita il perito stimatore, onde consentirgli di presentare per tempo la richiesta di liquidazione del compenso a saldo, se dovuto.

Il delegato provvederà ad aggiornare le visure catastali e ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Verificherà l'avvenuto accredito sul libretto o conto corrente intestato alla procedura del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento.

6.2. Liberazione del bene.

Il delegato provvederà a dare immediatamente notizia dell'aggiudicazione al custode affinché chieda la liquidazione delle proprie spese qualora abbia esaurito la propria attività.

Per le procedure esecutive iniziate anteriormente al 13.02.2019, data di entrata in vigore della legge 11.02.2019 n. 12, di conversione del d.l. 14.12.2018 n. 135, per le quali sia intervenuta l'aggiudicazione entro il 01.03.2020, con la comunicazione della aggiudicazione il delegato invita il custode:

- a) a richiedere al G.E. l'ordine di liberazione dei beni aggiudicati, ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c. ove non risulti già emesso in precedenza, e salvo che non ne abbia ricevuto espressa esenzione dall'aggiudicatario;
- b) a rendere al delegato informativa circa la liberazione del bene e la liquidazione delle spese relative.

6.3. Decreto di trasferimento. – Il delegato predisporrà quindi la bozza del decreto di trasferimento e la inoltrerà all’Agenzia delle Entrate per la quantificazione dell’imposta. Dopo la restituzione della bozza con detta quantificazione provvederà a trasmetterla al G.E. per la firma.

Qualora l’immobile aggiudicato fosse occupato dall’esecutato e/o dal suo nucleo familiare il delegato depositerà nel più breve tempo possibile la bozza del decreto di trasferimento per la firma del giudice.

Limitatamente alle procedure esecutive

a) iniziate anteriormente al 13.02.2019, data di entrata in vigore della legge 11.02.2019 n. 12, di conversione del d.l. 14.12.2018 n. 135, per le quali sia intervenuta l’aggiudicazione entro il 29.02.2020, o

b) nelle quali l’immobile aggiudicato sia occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura;

il delegato attenderà a predisporre e depositare il decreto di trasferimento che l’immobile sia stato liberato. Il custode darà pronta notizia al delegato dell’avvenuta liberazione o dell’esonero dalla liberazione.

Il delegato richiederà all’esperto stimatore di acquisire e trasmettergli il certificato di destinazione urbanistica, ove il certificato già presente in atti risalga a più di 1 di un anno o sussista un dubbio, per notizie risultanti dal fascicolo d’ufficio o per documenti ivi sopravvenuti, sulla attualità della destinazione in esso indicata. In tal caso sarà riconosciuto all’esperto un compenso in prededuzione sul piano di riparto di euro 100,00 oltre alle spese documentate. Al rinnovo del certificato per l’allegazione al decreto potrà provvedere anche direttamente l’aggiudicatario, su sua richiesta.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e degli adempimenti conseguenti da parte della cancelleria, effettuerà il pagamento delle imposte e tasse dovute e provvederà all’esecuzione delle formalità prescritte dall’art. 591-bis, n. 11, c.p.c..

6.4. Cancellazioni. – Verificata l’avvenuta trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, il delegato estrarrà copia autentica del decreto e la invierà all’acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione. Successivamente provvederà alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che non si riferiscano a obbligazioni assunte dall’aggiudicatario ai sensi dell’art. 508 c.p.c.. Gli oneri per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico della procedura. Il delegato è autorizzato a utilizzare i fondi della procedura a sue mani.

- 7 -

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

7.1. Formazione del progetto di distribuzione. – Per la formazione e il deposito del progetto di distribuzione il delegato si atterrà alle seguenti disposizioni.

Dopo l’emissione del decreto di trasferimento dell’ultimo lotto delegato, ottenuto il rilascio dalla cancelleria delle copie autentiche del decreto per l’aggiudicatario e per la cancellazione dei gravami, avvenuta l’effettiva cancellazione degli stessi, il delegato, quanto prima, e comunque entro 45 giorni, provvederà a:

1) richiedere al custode giudiziario, ove nominato, di trasmettergli senza indugio (a mezzo *e-mail* o *telex*) la liquidazione da parte del G.E. del proprio compenso per l’attività svolta, al fine di consentirne l’inserzione in prededuzione nel progetto di distribuzione;

2) depositare in cancelleria, unitamente alla copia delle formalità eseguite, la nota delle proprie competenze, comprensiva dell'intera attività delegata fino alla sua conclusione; al fine di consentirne la liquidazione da parte del G.E. e l'inserzione in prededuzione nel progetto di distribuzione;

3) emettere il provvedimento di fissazione avanti a sé, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento dei decreti di liquidazione dei compensi (proprio, del perito, del custode, di eventuali altri ausiliari), dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. per l'esame del progetto di distribuzione. **L'udienza non potrà essere fissata nel periodo compreso tra il 01 agosto ed il 30 settembre;**

4) comunicare la data e il luogo dell'udienza, a mezzo deposito del provvedimento di fissazione nel fascicolo telematico, alla cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore;

5) comunicare la data e il luogo dell'udienza (a mezzo *e-mail* o *telefax*) a tutti i creditori (esattamente ed esclusivamente quali risultanti dal fascicolo telematico della causa aggiornato e visibile alla data di emissione del provvedimento di fissazione dell'udienza); nella comunicazione ai creditori sarà altresì contenuto l'invito a depositare presso l'ufficio del delegato e nel fascicolo telematico della causa le note di precisazione dei crediti, secondo quanto in appresso indicato.

Nella comunicazione ai creditori della data e luogo dell'udienza sarà specificato:

i) il termine finale di deposito delle note di precisazione, che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla comunicazione; in caso di mancato deposito entro il termine fissato, il delegato procederà alla distribuzione sulla base del credito quale risultante dall'atto di precetto o di intervento, riconoscendo solo le spese già documentate in atti.

Nuovi documenti giustificativi delle spese presentati all'udienza o, comunque, dopo la scadenza del termine per il deposito delle note di precisazione del credito saranno ammessi dal delegato solo con il consenso espresso di tutte le parti che sono pregiudicate dal riconoscimento delle ulteriori spese .

ii) che le note di precisazione dei crediti dovranno indicare in modo distinto e analitico il credito per spese, interessi e sorte capitale fino all'inizio dell'esecuzione, nonché le eventuali cause di prelazione che assistano ciascuna ragione di credito e il relativo ordine di gradata collocazione; il delegato inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi 2 e 3 c.c., a documentare presso di lui a mezzo *e-mail* o *telefax* e altresì in cancelleria l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

iii) che le note di precisazione dovranno contenere separata indicazione delle spese sostenute dal creditore nell'interesse della procedura (prededuzione), con allegazione di tutti i documenti giustificativi e relative quietanze di pagamento.

7.2. Spese legali. – Per quanto riguarda le spese legali il delegato riconoscerà i compensi come segue:

- al creditore procedente il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 aumentato del 20%;
- al creditore procedente poi sostituito nella attività di impulso: per la fase introduttiva il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 aumentato del 20%; per la successiva fase di istruttoria/trattazione il valore minimo di cui alle citate tabelle (valore medio meno 70%);
- al creditore intervenuto il valore minimo di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 (valore medio meno 50% per la fase introduttiva e valore medio meno 70% per la fase di istruttoria/trattazione);

- al creditore intervenuto che si sostituisce al precedente nella attività di impulso: per la fase introduttiva il valore minimo (valore medio meno 50%) di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55; per la successiva fase di istruttoria/trattazione il valore medio di cui alle citate tabelle;
- nel caso in cui l'esecuzione abbia riguardato più di due lotti saranno riconosciuti a tutti i creditori i seguenti aumenti: 5% da 3 a 6 lotti, 10% da 7 a 10 lotti, 15% da 11 lotti in su.

Qualora il creditore ritenga di avere diritto a una liquidazione delle spese legali per valori superiori a quelli sopra indicati dovrà richiedere la liquidazione del compenso al G.E. e comunicare al delegato il relativo decreto. In difetto di comunicazione al delegato del provvedimento di liquidazione, il delegato riconoscerà i compensi nella sola misura ordinaria sopra stabilita.

7.3. Spese prededucibili. – Nel progetto di distribuzione il delegato inserirà tra le spese prededucibili le competenze e spese preliquidate in favore del custode e le proprie, le competenze liquidate in favore di ogni altro ausiliario nominato nel corso dell'esecuzione, i costi sostenuti per la pubblicità degli avvisi e le spese e oneri di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche.

7.4. Crediti da inserire nel progetto. – Il progetto di distribuzione conterrà, con riferimento esclusivamente ai creditori che otterranno soddisfazione, anche in misura parziale, rispetto alle pretese creditorie:

- la quantificazione dei crediti, come dovuti in forza dei titoli che li documentano;
- la loro graduazione nel rispetto delle legittime cause di prelazione che li assistono;
- gli importi che ciascun creditore ha diritto a vedersi assegnati sul ricavato dall'esecuzione, detratte le spese prededucibili, con indicazione della parte degli importi assegnati che va a estinguere le ragioni creditorie per spese giudiziali, interessi, eventuali altri accessori dovuti in ragione della natura del credito e capitale.

7.5. Udienza per la approvazione del progetto di distribuzione. – Il delegato, predisposto il progetto, provvederà a inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il suo esame, ai creditori e al debitore, in modo che essi possano visionarlo e comunicargli eventuali osservazioni utili per l'udienza.

Terrà quindi l'udienza per l'approvazione alla presenza delle parti intervenute e redigerà verbale, che provvederà a depositare nel fascicolo telematico (senza necessità di comunicazione dello stesso alle parti anche non presenti), unitamente alla prova dell'avvenuta comunicazione del progetto.

Qualora sorgessero contestazioni in sede di approvazione del progetto, il delegato rimetterà il fascicolo al G.E. per la risoluzione delle controversie ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

Nel caso in cui le parti presenti all'udienza presentino istanza congiunta o raggiungano un accordo per la modifica del progetto predisposto, il delegato potrà decidere (anche con riserva e successivo provvedimento) di:

- accogliere immediatamente la richiesta congiunta, opportunamente modificando la sola distribuzione del ricavato e disposizioni di pagamento;
- accogliere la richiesta, ma con riserva di predisposizione di nuovo progetto e fissazione di ulteriore udienza per l'approvazione;
- rigettare con motivazione la richiesta e rimettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

7.6. Unico creditore. – Qualora vi fosse un unico creditore, ricevute le liquidazioni da parte del G.E. delle spese e compensi del custode e di quelle proprie, secondo quanto sopra stabilito, il delegato provvederà a:

- 1) fissare avanti a sé udienza;
- 2) comunicare la data e il luogo dell'udienza alla cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore;
- 3) comunicare la data e il luogo dell'udienza al creditore, con invito al deposito della nota di precisazione secondo le modalità sopra esposte.

Il delegato terrà quindi udienza ed emetterà i provvedimenti di cui all'art. 510 comma 1 c.p.c., salvo rimettere il fascicolo al G.E. in caso di contestazioni; provvederà quindi ai pagamenti e all'estinzione del conto corrente o libretto della procedura.

Il deposito nel fascicolo telematico del verbale d'udienza e dei provvedimenti assunti senza contestazioni consentirà al G.E. di procedere all'estinzione della procedura.

7.7. Adempimenti successivi all'approvazione del progetto di distribuzione. – Approvato il progetto di distribuzione, il delegato provvederà:

- trascorsi senza opposizione i termini di legge, al pagamento delle singole quote come da piano di riparto esecutivo;
- all'estinzione del conto corrente o libretto della procedura.

Eventuali somme residue maturate fino a effettiva estinzione del conto corrente o libretto saranno assegnate ai creditori non integralmente soddisfatti, in proporzione all'entità dei rispettivi crediti e nel rispetto della collocazione risultante dalla graduazione, fino alla concorrenza del credito vantato. L'eventuale ulteriore residuo, una volta soddisfatti tutti i creditori, sarà restituito all'esecutato.

Il delegato infine comunicherà alla Cancelleria la completa esecuzione dell'incarico ai fini della chiusura della procedura esecutiva.

7.8. Riparti parziali. Eventuali istanze per riparti parziali (permanendo altri lotti in vendita) potranno essere accolte, di regola, solo a condizione che a esito della parziale distribuzione vengano completamente soddisfatti e tacitati di ogni loro pretesa uno o più creditori. Tali istanze (corredate da nota di precisazione di credito e spese) potranno essere rivolte anche al delegato, che, se non deciderà per l'accoglimento, sottoporrà la questione alle valutazioni del G.E..

- 8 -

DISPOSIZIONI FINALI

I termini concernenti le attività dei delegati non sono soggetti a sospensione feriale, salvo il caso che dipendano dal compimento di un atto delle parti o dell'aggiudicatario con scadenza nel periodo feriale.

Sono soggetti a sospensione feriale il termine per il versamento del saldo prezzo ed il termine per il versamento del fondo spese al delegato, pertanto in quest'ultimo caso il termine di 170 giorni per la pubblicazione del primo avviso di vendita nel PVP è prorogato di 31 giorni.

La presente circolare sostituisce la precedente di data 03/12/2018, entra in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione della stessa sul sito del Tribunale di Treviso e si applica a tutte le esecuzioni, anche se a tale data già delegate. E' invece fatto salvo quanto previsto nei bandi già pubblicati.

I delegati dovranno depositare nel fascicolo telematico di ciascuna procedura copia della presente circolare.

Resta fermo tuttavia il disposto dell'ordinanza G.E. n. 84 in data 26/04/2018. Pertanto le norme della presente circolare in merito alle aste non si applicano alle cause delegate fino al giorno 10/04/2018.

Le parti evidenziate in grassetto segnalano le modifiche apportate alla precedente circolare.

Treviso, 09/09 2020

I Giudici delle esecuzioni

Dott.ssa Alessandra Burra

Dott.ssa Francesca Vortali

Dott. Marco Saran

Alessandra Burra
Francesca Vortali
Marco Saran

Treviso, _____

Il Presidente della II Sezione

Dott. Bruno Casciarri

