

Tribunale ordinario di Siena**Ufficio delle esecuzioni immobiliari****Ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.**

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,

nella procedura rubricata **sub n. 77/2012 R.G.E. Ex Montepulciano**,

visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati e preso atto che, a tale riguardo, non sono emersi elementi sufficienti ad ipotizzare che la modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto di dover delegare le operazioni di vendita a professionista e che la scelta del gestore della vendita telematica compete al giudice, il quale lo nomina quale ausiliario ex art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 26 del decreto Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone

la vendita telematica, con modalità sincrona mista, di tutti i beni immobili pignorati e non ancora aggiudicati, come meglio identificati nella relazione di stima ed al prezzo ivi indicato;

qualora nella procedura fossero già stati tenuti esperimenti di vendita, il professionista potrà i beni in vendita al prezzo ribassato di un quarto rispetto a quello dell'ultimo esperimento tenuto;

il professionista terrà almeno sei esperimenti di vendita nel biennio della delega, ribassando ogni volta il prezzo di un quarto; tuttavia, all'esito del quinto esperimento deserto, ribasserà il prezzo della metà;

qualora i sei esperimenti nel biennio risultassero tutti deserti, la delega dovrà intendersi automaticamente prorogata per un ulteriore biennio ed il professionista indirà i successivi esperimenti applicando al prezzo già ribassato ulteriori ribassi di un quarto fino all'undicesimo esperimento deserto ed un ulteriore ribasso della metà per il dodicesimo; in caso di proroga automatica della delega, il professionista non potrà comunque indire ulteriori esperimenti fino a quando il creditore procedente non gli avrà:



1) documentato l'avvenuto pagamento delle spese di pubblicità di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c. maturate sino ad allora;

2) anticipato nuovamente quanto necessario al pagamento dei contributi di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, nell'ammontare e con le modalità indicate *infra*;

in ogni caso qualora, per effetto dei ribassi, il valore d'asta dei lotti, complessivamente considerati, scendesse sotto la soglia di ventimila euro, il professionista si asterrà dall'indire nuovi esperimenti di vendita e richiederà la precisazione delle spese di procedura ai creditori aventi diritto a prelazione *ex art. 2770 c.c.*, ai creditori ipotecari di primo grado ovvero - in assenza di creditori ipotecari - ai creditori chirografari, nonché al custode giudiziario ed all'esperto stimatore, rimettendo al giudice il fascicolo, unitamente a nota delle proprie competenze sino ad allora maturate, anche ai fini dell'eventuale estinzione *ex art. 624-bis c.p.c.*

nomina

quale gestore della vendita telematica I.G.eS. s.r.l., con sede legale in Siena, strada Massetana Romana, 54, (sito Internet: <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>; posta elettronica certificata: ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), iscritta *sub* n. 48 al registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia;

delega

il notaio Domenico Maria SANNINO del consiglio di Siena per il compimento delle operazioni di vendita, per provvedere su domande di assegnazione, nonché quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul PVP, invitando lo stesso a depositare entro cinque giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia per incompatibilità;

dispone

che il delegato rediga e pubblichi entro sessanta giorni il primo avviso di vendita sul PVP, attenendosi al modello fornito dall'ufficio;

Delle attività prodromiche alla redazione dell'avviso di vendita

Entro dieci giorni il delegato procederà ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura (uno per ciascun lotto e così, per esempio: "Tribunale di Siena, RGE ..., lotto ..."), sul quale andranno versati il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo, comunicandone gli estremi a mezzo PEC al creditore precedente ed ai creditori

intervenuti muniti di titolo ed invitandoli a bonificare (il creditore procedente entro dieci giorni e, in suo difetto, i creditori intervenuti muniti di titolo entro i successivi dieci giorni) la somma di euro 700,00 per ciascun lotto; il suddetto conto potrà venire aperto presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché consenta al delegato di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione. Il delegato verificherà, prima di aprire i conti, se sussistano agevolazioni per l'apertura e la tenuta dei medesimi quali, a titolo puramente esemplificativo, quelle previste nella proposta di cui ad autorizzazione presidenziale comunicata alla cancelleria in data 25 ottobre 2017.

Entro trenta giorni il delegato depositerà il rapporto riepilogativo iniziale (al quale farà seguito il deposito di ulteriori rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale), nel quale darà conto, in forma sintetica, delle seguenti verifiche effettuate:

- corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- titolarità dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata, della relazione di stima e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;
- continuità delle trascrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;
- stato di diritto in cui si trovano gli immobili, destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della medesima legge e delle successive modifiche;
- se i beni pignorati ricadano in comunione legale *ex art. 177 c.c.* provvedendo, se del caso, ad acquisire e depositare agli atti della procedura l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- avvenuto adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.;
- tempestiva precisazione del credito di cui all'art. 569 c.p.c.;
- stato di occupazione dell'immobile, desumendolo esclusivamente dalla relazione di stima o da eventuali relazioni mercé le quali il custode giudiziario ne abbia reso noto il sopravvenuto mutamento;
- avvenuto deposito da parte dell'esperto, unitamente alla relazione di stima, della relazione di stima medesima e dei relativi allegati anche in forma anonima (ossia con espunzione da ogni documento ove compaiano ed a cura dell'esperto stesso, del codice fiscale, nonché del cognome e del nome dell'esecutato persona fisica o della

denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica), precisandosi sin d'ora che il mancato deposito da parte dell'esperto della relazione e degli allegati anche in forma anonima è preclusivo della predisposizione dell'avviso di vendita.

Entro trenta giorni il delegato verificherà altresì l'avvenuto accredito del contributo forfetario da parte dei creditori e, in caso negativo depositerà senza ritardo relazione intermedia, ai fini dell'eventuale adozione, da parte del giudice, dei provvedimenti di cui all'art. 631-*bis* c.p.c.; in tal caso, fino al conseguente provvedimento del giudice, il delegato sospenderà ogni altra attività.

Prima di redigere l'avviso di vendita, il delegato invierà al debitore esecutato (qualora questi sia un soggetto IVA) lettera raccomandata AR (oppure PEC) contenente l'invito ad esercitare (parimenti a mezzo di lettera raccomandata AR o PEC) l'opzione IVA di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-*ter* del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, indicandogli un termine per far pervenire detta dichiarazione e con espresso avviso che, in difetto, l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione verrà considerata in regime naturale di esenzione; alla lettera raccomandata AR (oppure PEC) di richiesta il delegato dovrà allegare il modello per l'esercizio dell'opzione (che costituirà allegato al decreto di trasferimento) con invito all'esecutato a restituire, unitamente alla dichiarazione di opzione, copia di documento d'identità in corso di validità; dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita.

Il delegato specificherà nell'avviso di vendita l'ammontare dei rilanci, da determinarsi per scaglioni composti da frazioni del valore d'asta arrotondati al migliaio d'euro superiore, in ogni caso non inferiore a mille euro e non superiore a diecimila euro, e così:

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 1.000,00;
- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00, e così fino all'ultimo scaglione;
- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00.

Delle attività successive alla formazione dell'avviso di vendita

Una volta predisposto l'avviso di vendita, il delegato:

- richiederà la data e l'ora dell'esperimento di vendita all'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), all'indirizzo PEC ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it ed

intestando il messaggio come segue: "Tribunale di Siena, R.G.E. ..., richiesta data vendita"; per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile il delegato dovrà rifarsi esclusivamente allo stato degli atti, ossia alla relazione di stima od a eventuali relazioni successive del custode giudiziario che dessero atto di intervenuti mutamenti;

- entro cinque giorni dalla comunicazione della data e dell'ora trasmetterà all'IVG, a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, l'avviso e la relazione di stima, completa degli allegati essenziali (fotografie, planimetrie, ecc.), il tutto in forma anonima e con avvertimento che, in difetto di integrale e tempestiva trasmissione, l'esperimento dovrà ritenersi annullato e il delegato dovrà annotare sul PVP l'intervenuto annullamento;
- depositerà l'avviso, munito di sottoscrizione digitale, nel fascicolo telematico (non equivale a pubblicazione);
- entro sessanta giorni dalla delega e, in ogni caso, non oltre cinquantacinque giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, pubblicherà sul PVP l'avviso, estraendone copia dal fascicolo telematico, unitamente ai seguenti documenti, tutti in forma anonima (sul significato di tale aggettivo vedasi *supra*);
 - ordinanza di delega;
 - relazione di stima;
 - mappe e/o planimetrie;
 - eventuali contratti di godimento, purché opponibili alla procedura;
 - eventuali pronunciamenti del giudice in ordine alla non opponibilità alla procedura di titoli di godimento;
- non oltre trenta giorni prima della vendita, notificherà la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), ai creditori iscritti non intervenuti ed all'esecutato (ove non già costituito) nel domicilio eventualmente eletto ovvero, in difetto di elezione, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari - PEC: civile.tribunale.siena@giustiziacert.it - con deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata fino a cinque giorni prima della data della vendita.

Publicità

Il delegato, in sede di pubblicazione sul PVP, indicherà in fase 5, quale sito di pubblicità ex art. 490, co. 2 c.p.c., il seguente: <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Il delegato darà atto nell'avviso che sul ridetto portale Internet gli interessati all'acquisto

potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del custode giudiziario.

Il custode giudiziario curerà la pubblicità *ex art.* 490, co. 3 c.p.c., nonché *ex d.m.* 109/1997, pubblicando l'avviso di vendita e la relazione di stima con le modalità e con gli strumenti di cui ai pacchetti già autorizzati dal giudice delle esecuzioni immobiliari.

Il delegato, fino a cinque giorni prima della vendita, acquisirà dal custode giudiziario l'attestazione, in forma di bollettino ufficiale avvisi legali (BUAL) delle avvenute pubblicità e la depositerà nel fascicolo telematico, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione sul PVP ed alle ricevute delle notificazioni effettuate.

In caso di mancato tempestivo rimborso al custode giudiziario delle spese per la pubblicità *ex art.* 490, co. 3 c.p.c. questi ne riferirà al giudice, il quale potrà valutare di pronunciare l'estinzione della procedura *ex art.* 631 c.p.c.

Delle attività relative all'esperimento di vendita

Il delegato:

- presenzierà all'esperimento di vendita nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma fornita dal gestore della vendita telematica, utilizzando le proprie credenziali di accesso;
- presenzierà all'esperimento anche in mancanza di offerte, collegandosi alla suddetta piattaforma e redigendo verbale di asta deserta, nel quale - salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 624-*bis* c.p.c. - indicherà la data del successivo esperimento di vendita, secondo l'indicazione che ne riceverà per le vie brevi dall'incaricato IVG presente;
- in caso di offerte (sia cartacee che telematiche) procederà alla verifica della completezza e dell'ammissibilità delle medesime, rendendone conto a verbale, previa compilazione di tutti i campi previsti nella piattaforma del gestore delle vendite telematiche;
- all'esito dell'eventuale gara, procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e restituirà agli offerenti non resisi aggiudicatari le cauzioni dagli stessi allegate alle rispettive domande di partecipazione;
- qualora nessun offerente aderisse alla gara, aggiudicherà l'immobile al miglior



offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine: avrà depositato la cauzione di maggiore importo; avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo; avrà depositato l'offerta per primo;

- qualora, oltre ad offerte, risultasse tempestivamente depositata istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. e questa venisse ritenuta ammissibile, dopo aver invitato gli offerenti a manifestare la volontà di aderire alla gara, significherà loro che la base d'asta sarà costituita dalla somma individuata nella suesposta istanza e che qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;

- interpellerà l'eventuale aggiudicatario in ordine alla sua volontà, o meno, di conseguire la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario, con le modalità previste dall'art. 560, co. 6 c.p.c. e ne darà atto a verbale, previa annotazione nello spazio riservato dalla piattaforma Falco alle "note di fine gara";

- dopo l'esperimento, curerà il deposito nel fascicolo telematico del verbale delle operazioni di vendita - nel quale dovrà trascrivere pedissequamente il contenuto delle "note di fine gara" - e prenderà contatto senza ritardo con l'aggiudicatario per comunicargli ogni istruzione necessaria al saldo del prezzo ossia, in particolare:

i termini e le modalità per il versamento del prezzo e degli oneri, avvisandolo che il pagamento intempestivo comporterebbe decadenza definitiva dall'aggiudicazione ed incameramento definitivo, a favore della procedura ed a titolo di multa, della cauzione da egli versata;

il preciso ammontare del prezzo residuo, delle imposte e spese inerenti al trasferimento, nonché della quota dei propri compensi posti a carico dello stesso aggiudicatario (determinati dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227);

- interromperà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (ovvero tenuto conto di quanto già attratto alla procedura, per esempio a titolo di multa) sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone al giudice senza ritardo;
- qualora fosse impedito a presenziare all'esperimento di vendita, il delegato potrà farsi sostituire da altro professionista, purché inserito nell'elenco dei delegati, previa



autorizzazione del giudice ovvero, soltanto qualora l'impedimento sopravvenga il giorno stesso della vendita, salva ratifica della sostituzione da parte dello stesso giudice;

- qualora, nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di sospensione, verificherà se il giudice ne abbia presa visione ed in caso positivo, in difetto di provvedimento di sospensione, procederà con le operazioni di vendita;
- qualora, sempre nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, vi darà corso soltanto previa verifica positiva di tutti i presupposti previsti dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c.

Dell'assegnazione

Il delegato provvederà su eventuali istanze di assegnazione, purché tempestivamente depositate, qualora, alternativamente, si verificasse una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta fosse per importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara fosse comunque inferiore al valore d'asta;

il delegato provvederà, quindi:

- in caso di assegnazione a favore di terzo, a ricevere dal creditore assegnatario la dichiarazione prevista dall'art. 590-bis c.p.c. nel termine di cinque giorni dall'esperimento di vendita;
- ad assegnare al creditore precedente e ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in cancelleria della precisazione dei crediti con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, nonché (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare l'ammontare forfetario delle spese dovute per il compenso proprio, per quello del custode giudiziario, delle spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, delle spese di procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario assegnando a quest'ultimo

termine di sessanta giorni per il versamento;

- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento ed a trasmetterla al giudice, unitamente ai documenti già acquisiti ed a quelli ulteriormente necessari per la pronuncia del medesimo, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

Immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il delegato:

- 1) provvederà all'aggiornamento sul PVP, annotando in ogni caso l'esito, positivo o negativo, dell'esperimento medesimo e comunicandolo altresì al custode giudiziario, all'indirizzo di posta elettronica: pubblicazioni@giustiziaivg.it;
- 2) depositerà gli assegni allegati dagli aggiudicatari a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
- 3) aprirà il secondo conto intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo "spese", sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile al prezzo;
- 4) depositerà nel fascicolo telematico, entro quindici giorni dall'esperimento di vendita, il verbale delle relative operazioni, corredato, in caso di aggiudicazione, dell'offerta completa di tutti gli allegati, nonché, della dichiarazione dell'aggiudicatario - qualora resa nella medesima sede di aggiudicazione - di voler conseguire il possesso dell'immobile, vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- 5) entro il medesimo termine di quindici giorni comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del saldo prezzo e degli oneri, nonché le modalità di pagamento ed i termini entro i quali provvedervi, invitandolo altresì, ove non vi avesse già provveduto, a precisare entro i successivi dieci giorni se intenda o meno conseguire il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone a cura del custode giudiziario e a spese della procedura; in caso positivo, ne darà immediatamente comunicazione al custode;
- 6) restituirà al creditore procedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto eventualmente residuo delle somme anticipate per la pubblicazione sul PVP;
- 7) in caso di richiesta *ex art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di

trenta giorni dall'aggiudicazione), il delegato calcolerà approssimativamente le spese di procedura da collocarsi in privilegio ai sensi degli art. 2770 e 2777 c.c., ivi comprese quelle degli ausiliari e comunicati all'aggiudicatario quale porzione del residuo prezzo dovrà essere versata dallo stesso direttamente al creditore fondiario (in ogni caso in misura non superiore all'ottanta per cento del suo credito, né al settanta per cento del prezzo di aggiudicazione) e quale dovrà, viceversa, venire versata sul conto della procedura; qualora nel corso della procedura fosse sopravvenuto il fallimento del debitore esecutato, il delegato si asterrà dal versamento al creditore fondiario qualora risultasse provata l'avvenuta ammissione del credito allo stato passivo del fallimento medesimo; a tale effetto, sarà onere del delegato acquisire dalla curatela gli atti necessari;

- 8) riceverà la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c., unitamente all'atto contenente la *electio amici*, autenticata da pubblico ufficiale;
- 9) effettuerà, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 10) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario trasmetterà senza ritardo gli atti al giudice per l'emissione del decreto di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c., all'esito del quale indirà nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo del precedente, previa richiesta della data e dell'ora all'IVG, a mezzo PEC all'indirizzo già indicato *supra*;
- 11) qualora i beni non fossero ancora stati venduti al termine del triennio della delega, depositerà relazione nella quale esporrà sinteticamente le ragioni della mancata vendita e chiederà al giudice di valutare l'opportunità di prorogare la delega.

Del decreto di trasferimento

Il delegato, dopo l'avvenuto saldo del prezzo e degli oneri, redigerà senza ritardo bozza del decreto di trasferimento (unico anche per il caso di vendita di più lotti in unico esperimento di vendita ed in favore dello stesso aggiudicatario), attenendosi alle previsioni di cui all'art. 586 c.p.c., nonché al modello allegato.

In particolare il delegato, ai fini della redazione della bozza del decreto di trasferimento:

- acquisirà informazioni sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario, sull'eventuale

diritto dello stesso ad agevolazioni fiscali e sulle modalità con cui egli ha pagato il prezzo, con particolare riguardo ad eventuali mutui, ai sensi dell'art. 585, co. 3 c.p.c.;

- acquisirà dall'aggiudicatario le dichiarazioni espresse di volersi avvalere di agevolazioni, corredata da tutti i documenti alle medesime relativi, nonché quelle di esonero dalla fornitura delle certificazioni energetiche o dell'attestazione di prestazione energetica (APE);
 - acquisirà visura aggiornata dell'aggiudicatario per l'individuazione del legale rappresentante in caso di acquisto da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche;
 - verificherà l'esatto versamento del prezzo e degli oneri;
 - accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) sussistenza e consistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione, facendone specifica menzione nel decreto di trasferimento;
 - redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento a quella più prossima al deposito della bozza del decreto medesimo. Alla bozza del decreto il delegato allegnerà in ogni caso certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 avente validità di un anno dal rilascio (oppure, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che richiederà), le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia fotostatica di documento d'identità dello stesso (in corso di validità) e le eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
 - richiederà, con unica istanza, la fissazione dell'udienza per la discussione e l'approvazione del progetto di distribuzione, nonché la liquidazione dei propri compensi, con riferimento sia alla quota a carico della procedura, sia a quella a carico dell'aggiudicatario;
- ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione previsto dal d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, il delegato:

- entro dieci giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento e sussistendone i presupposti, avvierà alla notificazione all'eventuale titolare di prelazione la

comunicazione di cui all'art. 9, co. 2 del suddetto decreto;

- entro i dieci giorni successivi alla notificazione verificherà l'avvenuto esercizio o meno della prelazione, rendendone edotta la procedura mediante il deposito di apposita nota;

ai fini della trascrizione del decreto di trasferimento, il delegato:

- estrarrà copia conforme del decreto, comprensiva degli allegati e corredata dell'attribuzione del repertorio;
- trasmetterà all'Agenzia del territorio la suddetta copia, unitamente al supporto informatico ed al dettaglio dei tributi rilasciato dall'Agenzia delle entrate, ai fini di evitare duplicazioni nel pagamento dell'imposta catastale ed ipotecaria;
- ritirerà e depositerà nel fascicolo telematico la nota di avvenuta trascrizione e voltura;
- in caso di erogazione di mutuo ai sensi di quanto previsto dall'art. 585, co. 3 c.p.c., avrà cura di coordinarsi con il notaio per la trascrizione contestuale del decreto e dell'iscrizione ipotecaria;

ai fini della registrazione, il delegato:

- dopo la comunicazione, da parte della cancelleria, dell'avvenuta pubblicazione depositerà nel fascicolo telematico copia conforme del decreto (completo degli allegati) ai fini dell'inoltro all'Agenzia delle entrate, da parte della medesima cancelleria;
- estrarrà il dettaglio dei tributi dovuti, mediante collegamento informatico al portale dell'Agenzia delle entrate > Servizi > Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari > SIENA UT DPSI ed inserendo gli estremi del provvedimento facendo uso, ove richiesto, dei *menu* a tendina (con avviso che la compilazione del "sottonumero" è soltanto eventuale), copia del quale estrarrà, stampando la relativa pagina, per consegnarla, in allegato al decreto, all'Agenzia del territorio ai fini della trascrizione e per evitare duplicazioni d'imposta;
- pagherà l'imposta di registro così liquidata attingendo il relativo ammontare dal conto spese;
- depositerà nel fascicolo telematico, in unico *file* allegato a separata nota (la quale costituirà l'atto principale, rubricato necessariamente "*decreto di trasferimento completo*"), la copia del decreto di trasferimento munito di tutti gli allegati, delle ricevute di registrazione e della nota di trascrizione e voltura.

ai fini del pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), se dovuto, il delegato:

- procederà, in nome dell'esecutato, al versamento della medesima all'Agenzia delle entrate, utilizzando il mod. F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (qualora l'esecutato risultasse irreperibile) il codice tributo 6501;

- emetterà la relativa fattura a nome dell'esecutato, dandogliene comunicazione;

ai fini delle attività successive, il delegato:

- provvederà alla cancellazione dei gravami, previo pagamento delle somme a ciò necessarie, che preleverà dal conto sul quale avrà versato il prezzo della vendita;

- ad avvenuta cancellazione depositerà nel fascicolo le relative note e ricevute;

- avvierà a notificazione il decreto di trasferimento al debitore esecutato presso il domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria a mezzo di PEC all'indirizzo civile.tribunale.siena@giustiziacert.it;

- avvierà a notificazione il decreto di trasferimento (completo di registrazione, trascrizione e voltura) all'aggiudicatario, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 17 della l. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001;

- ad avvenute notificazioni, sia al debitore, sia all'aggiudicatario, depositerà nel fascicolo il decreto notificato munito delle relazioni di notificazione o dei rapporti della PEC;

- estinguerà il conto corrente precedentemente aperto per le spese, depositando di seguito nel fascicolo telematico le distinte di bonifico, l'estratto conto alla chiusura e la documentazione relativa all'estinzione;

ai fini della liquidazione dei propri compensi il delegato, nell'unica istanza già menzionata *supra* (prevista anche ai fini della richiesta di fissazione dell'udienza per la discussione ed approvazione del progetto di distribuzione):

- in caso di lotto unico o di aggiudicazione di tutti i beni, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze (sia quelle da porsi a carico della procedura sia quelle a carico della parte aggiudicataria) determinate ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, nonché l'autorizzazione a restituire le somme eventualmente eccedenti quelle depositate a titolo di spese di trasferimento;

- nel caso di aggiudicazione di più lotti a soggetti diversi, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze da porsi a carico dei singoli aggiudicatari, prendendo a base di calcolo il valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto;

- in caso di aggiudicazione di uno o più lotti ma non della totalità dei medesimi ed in presenza di opzione per la predisposizione di progetto di distribuzione parziale,

chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze sulla base del valore complessivo da distribuire.

Della liberazione

Il delegato, con l'avviso di vendita, dovrà espressamente avvertire gli offerenti della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza scritta al delegato stesso non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo e, non appena ricevutala, provvederà a depositarla nel fascicolo telematico e ad anticiparla al custode giudiziario, con PEC all'indirizzo ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it intitolata "R.G.E. ..., istanza di liberazione ex art. 560, co. 6 c.p.c.".

In ogni caso, il delegato includerà nella bozza del decreto di trasferimento l'ingiunzione di rilascio, rivolta al debitore ed a qualsivoglia terzo occupante *sine titolo*.

Della formazione del progetto di distribuzione

Il delegato:

- entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento e facendo uso esclusivamente del modello di richiesta allegato, inviterà i creditori a depositare la precisazione dei crediti;
- entro lo stesso termine, inviterà il custode giudiziario e l'esperto stimatore a depositare le rispettive istanze di liquidazione dei compensi e/o di rimborso di eventuali spese anticipate;
- verificherà se, dopo il deposito delle istanze di liquidazione, il giudice abbia reso i relativi decreti e:
 - 1) qualora il giudice avesse già emesso i decreti di liquidazione, provvederà direttamente al pagamento in favore degli ausiliari, attingendo le somme dal conto prezzo;
 - 2) qualora il giudice non avesse ancora liquidato nonostante l'avvenuto deposito delle istanze da parte degli ausiliari, gli segnalerà la necessità di provvedervi, dopodiché potrà procedere come da precedente n. 1);
 - 3) qualora il custode giudiziario non avesse ancora depositato il verbale di liberazione attuata, con indicazione delle relative spese, provvederà al pagamento dei compensi ed al rimborso delle eventuali spese soltanto all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

- entro quarantacinque giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (purché il custode giudiziario abbia già depositato il verbale di liberazione attuata, nel qual caso il termine decorrerà da tale ultimo deposito), o nel caso di più lotti posti in vendita non tutti aggiudicati, depositerà la bozza del progetto di distribuzione parziale tenendo conto di quanto disposto dall'art. 596 c.p.c. e restando comunque in facoltà del delegato di investire il giudice della questione relativa all'opportunità o meno di procedervi; in caso di distribuzione parziale, potrà essere distribuito solo un importo pari al novanta per cento di quanto ricavato dalla vendita. Al momento della predisposizione del progetto di distribuzione definitivo, il delegato potrà richiedere la liquidazione delle competenze da porsi a carico della procedura soltanto se il complessivo ricavato risulti essere superiore allo scaglione su cui sono state calcolate le precedenti liquidazioni. Si ribadisce che i progetti di distribuzione parziali debbono intendersi per loro natura provvisori e che le risultanze dei medesimi sono suscettibili di venire travolte in sede di distribuzione finale.

Ai fini della graduazione, il delegato:

- preciserà l'ammontare complessivo delle somme da distribuire, tenendo conto non soltanto del ricavato della vendita ma, altresì, dei frutti civili riscossi dal custode e di qualsiasi altra somma attratta definitivamente alla procedura (cauzioni confiscate, rate di conversione, ecc.);
- chiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto, comprensivo degli interessi maturati sino a tale data e delle spese di chiusura del conto;
- indicherà la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c, al fine di valutare la tempestività degli interventi;
- descriverà ed elencherà i crediti, precisando se il credito dei soggetti intervenuti è fondato su titolo esecutivo o se lo stesso è stato riconosciuto dal debitore esecutato ai sensi dell'art. 499, co. 4 c.p.c., la natura (privilegiato, chirografario, ecc.) e l'eventuale grado ipotecario dei medesimi;
- calcolerà i compensi degli avvocati dei creditori sulla base degli atti della procedura, in ossequio a quanto previsto dal d.m. 10 marzo 2014, n. 55 e dalle "tabelle di liquidazione" elaborate in conformità al medesimo ed allegate alla presente ordinanza, con la precisazione che le medesime tengono conto del provvedimento di cui al prot. n. 819



del 26 marzo 2015 reso dall'allora giudice dell'esecuzione, dott.ssa Chiara Monaldo, nonché del colà richiamato "il protocollo già stabilito concordemente dal dott. Valchera e dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siena" di cui al n. 2.232 del 21 novembre 2012;

ai fini dell'attribuzione, il delegato:

- preventivamente, determinerà l'effettiva somma da distribuire, al netto dei compensi e delle spese eventualmente già versati agli ausiliari sulla scorta dei decreti di liquidazione già emessi;
- preciserà se siano state già versate somme per gli effetti di cui all'art. 41 del d.lgs. 385/1993;
- indicherà i crediti privilegiati, da liquidarsi in *pre*-deduzione, nonché le spese di cui agli artt. 2770 e 2777 c.c.;
- in presenza di più esecutati pignorati per quote differenti, così come di creditori che vantino crediti soltanto nei confronti di taluni esecutati, procederà alla formazione delle masse;
- attribuirà le somme ai creditori, avendo cura di liquidare i compensi soltanto ai difensori dei creditori che riceveranno soddisfazione (anche soltanto parziale) dei rispettivi crediti. In difetto di precisazione del credito, il delegato attribuirà le somme in base alle risultanze degli atti della procedura;

ai fini degli adempimenti conclusivi, il delegato:

- non oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione, depositerà la relativa bozza nel fascicolo telematico;
- trasmetterà copia della bozza ai creditori intervenuti ed al custode giudiziario;
- avvierà alla notificazione copia della bozza ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore esecutato (nel domicilio eletto oppure, in difetto, presso la cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it) provvedendo altresì, all'esito, al deposito delle relazioni di notificazione e degli eventuali rapporti di consegna;
- assegnerà a tutti il termine di dieci giorni dall'avvenuta comunicazione o notificazione, affinché possano tempestivamente comunicargli eventuali contestazioni o richieste;
- qualora il creditore fondiario avesse incassato *ex art.* 41 del d.lgs. 385/1993 che risultassero non dovute, lo segnalerà al giudice per l'adozione dell'ordine di restituzione;
- presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione ed estrarrà copia

del progetto, nonché delle dichiarazioni dei creditori in ordine alle modalità di pagamento prescelte, ai fini del pronto adempimento dei mandati di pagamento;

- in caso di approvazione del progetto di distribuzione, avvierà alla notifica il progetto medesimo al debitore esecutato, nel domicilio eletto o, in difetto, presso la cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it, depositando senza ritardo nel fascicolo le relazioni di notificazione e gli eventuali rapporti di consegna;
- decorsi venti giorni dallo scarico nel fascicolo telematico del progetto a cura della cancelleria, disporrà i pagamenti delle somme spettanti ai creditori e, all'esito, provvederà all'estinzione dei conti correnti;
- entro sessanta giorni dall'estinzione dei conti correnti depositerà rapporto riepilogativo delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto periodico semestrale, nonché il riepilogo contabile, corredato dei documenti attestanti sia gli avvenuti bonifici, sia l'avvenuta estinzione dei conti e, ancora, le fatture dei compensi percepiti;
- riconsegnerà il fascicolo cartaceo in cancelleria, e soltanto qualora questa glielo avesse consegnato all'esito del conferimento dell'incarico (ad esempio, perché trattavasi di esecuzione risalente).

Disposizioni alla cancelleria

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

ordina

alla cancelleria di:

- comunicare il presente provvedimento al professionista designato;
- trasferire al delegato le somme depositate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di anticipo spese, o acquisite alla procedura a qualunque altro titolo, oltre interessi eventualmente maturati e maturandi, calcolati ai sensi degli artt. 8 e 11 del decreto 6 giugno 2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel caso in cui le somme medesime risultassero ancora depositate su libretto di deposito giudiziario.

Siena, 16/09/2022

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA
Sezione Unica Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LA GIUDICE DELL'ESECUZIONE (anche quale giudice istruttore nei giudizi di divisione endoesecutiva)

considerato che le modalità delle vendite immobiliari e del sistema della pubblicità sono stati oggetto di una incisiva modifica in virtù delle linee guida pubblicate e applicabili agli avvisi di vendita pubblicati successivamente al 1.1.2026;

- ritenuto di dover uniformare anche le deleghe emesse in data antecedente alla nuova disciplina delle modalità di vendita e del sistema della pubblicità;
- ritenuto che, fermi gli avvisi di vendita già pubblicati, i professionisti delegati dovranno emettere il nuovo avviso di vendita seguendo le disposizioni del presente provvedimento;
- ritenuto altresì che il delegato dovrà richiedere le pubblicità di seguito prescritte;
- ritenuto, inoltre, che al fine di assicurare la massima pubblicità e conoscenza del presente provvedimento, lo stesso debba essere depositato in ciascuna procedura esecutiva delegata, nonché nelle procedure di divisione endoesecutiva in cui è stata disposta la vendita, con l'avvertenza, per il professionista delegato, di non tenerne conto laddove la delega abbia già superato la fase della vendita in ragione della definitiva aggiudicazione dei beni oggetto di esecuzione;
- ribadito, infine, che quanto agli ulteriori adempimenti nell'espletamento dell'incarico il delegato dovrà scrupolosamente attenersi alle linee guida pubblicate, da intendersi integralmente richiamate;

DISPONE

che per gli avvisi di vendita predisposti ed emessi in data successiva al 1.1.2026, la vendita avverrà senza incanto con **modalità telematica asincrona**;

DISPONE

che il custode:

- **accompagni** eventuali soggetti interessati all'acquisto a visitare gli immobili, **purché** giene sia pervenuta richiesta per il tramite del p.v.p. dal potenziale offerente collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> **almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte** (eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del p.v.p. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso), previa loro identificazione (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e le informazioni utili ai fini dell'acquisto, nel rispetto delle norme in materia di riservatezza;
- **identifichi il richiedente** (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili e **curando di farvi accedere soltanto colui che ha formulato la richiesta per il tramite del PVP**, con esclusione di qualsiasi altra persona salvo che appartenente al nucleo familiare;
- **faccia visitare l'immobile** convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;
- **si astenga** dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita;
- **provveda ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile** disposti dal giudice curandone l'attuazione e verbalizzando le relative operazioni;

DETERMINA

- a) in favore del professionista delegato un acconto di **euro 750,00** quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15;
- b) un fondo spese di **euro 3.000,00** per il primo lotto posto in vendita e ulteriori **euro 600,00** per ogni successivo lotto (per il pagamento del gestore della vendita telematica e dei gestori della pubblicità legale e commerciale) da versarsi sul conto corrente della

procedura; il versamento di ulteriori anticipi potrà essere disposto dal giudice dell'esecuzione su istanza del professionista delegato;

- c) **euro 500,00 per ciascun lotto posto in vendita**, somma che comprende il contributo necessario per la pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 ex art. 18**bis** d.p.r. n. 115/2002); anche detta somma deve essere versata sul conto corrente della procedura;

DISPONE

che **il creditore procedente o altro creditore munito di titolo** che intenda farsi parte diligente versi le somme sopra liquidate – quanto alla somma relativa al contributo PVP soltanto ove non in precedenza già versata in virtù dell'ordinanza di delega emessa in corso di procedura - entro trenta giorni (termine decorrente dalla richiesta del delegato), avvertendoli che, **in caso di omesso versamento**, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c. ovvero di improcedibilità della esecuzione (producendo in allegato la comunicazione di sollecito ai creditori).

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 70 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Siena (da individuarsi a seconda della disciplina applicabile alla procedura *ratione temporis*) e completato dei dati mancanti – dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio



2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**, sino alle ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, 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

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il termine si intenderà quello di centoventi giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione²;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste³;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo;



i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, l'offerta sarà esclusa.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.



Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti (decorrenti dal termine ultimo) in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In particolare, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria

possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, come sopra disciplinata.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (secondo i criteri di cui al punto n. 12).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.



Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,** depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,** depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385** (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso*



del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi)** al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 [con riferimento alle procedure cd. cartabia]. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.
- Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), ovvero la mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

ICI

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO
[SOLTANTO CON RIFERIMENTO ALLE PROCEDURE CD. CARTABIA]

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**" ai sensi



dell'art. 490, co. 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

2) **Ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) dovrà essere pubblicata almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- a cura della società I.G.ES. S.R.L. sul sito internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente";
- a cura della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;
- a cura della società ASTALEGALE.NET S.P.A. sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

3) **Ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;

- **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio “Social Media Marketing” sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
- **a cura della società I.G.E.S. S.R.L.,** di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché per estratto sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

La giudice autorizza le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione delle stesse **e in gratuità**.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; **tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.**

La giudice dell'esecuzione

DISPONE

inoltre che, sotto il profilo operativo, il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** 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 non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei “*siti dei gestori autorizzati*” quello relativo alla società nominata nell'ordinanza e a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, dall'elenco dei “*siti di pubblicità autorizzati*”, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati.

Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i

documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) indicherà di quali allegati all'elaborato peritale debba darsi pubblicazione sui siti internet (la documentazione dovrà essere la medesima presente anche sul PVP);

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) comunicherà l'avviso di vendita, oltre che al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alla parte esecutata e alla parte debitrice qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c.;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c.;

g) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla società Astalegale.net S.p.A., alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società I.G.ES. S.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti a cura di ogni singola società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine.

Tali servizi potranno essere richiesti:

alla società **I.G.ES. S.R.L.** tramite richiesta all'indirizzo di posta elettronica (ordinaria) pubblicazioni@giustiziaivg.it e compilazione del modulo scaricabile dal portale giustiziaivg.it;

alla società **ASTALEGALE.NET** tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti > Pubblica un annuncio", all'indirizzo procedure.siena@astalegale.net;

alla società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it.

Si precisa che la mancata tempestiva corresponsione del dovuto alle società che gestiscono i siti di pubblicità impedirà il compimento dei relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

h) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Manda alla cancelleria per la comunicazione con cortese urgenza del presente provvedimento al professionista nominato, agli altri ausiliari e alle parti costituite, nonché per la comunicazione agli ordini professionali.

Manda al professionista delegato per la comunicazione del presente provvedimento al debitore ove non costituito (per quest'ultimo, in difetto di dichiarazione di residenza e/o elezione di domicilio, la comunicazione andrà eseguita presso la cancelleria all'indirizzo PEC), ai gestori della vendita telematica e della pubblicità, nonché ai creditori iscritti non intervenuti, disponendo il successivo deposito agli atti dell'avviso di vendita emesso unitamente alla documentazione comprovante l'avvenuta comunicazione del presente provvedimento.

Siena, 25 gennaio 2026.

La giudice dell'esecuzione

dott.ssa Marta Dell'Unto