



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**

\*\*\*\*\*

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,  
esaminata la documentazione del procedimento esecutivo rubricato *sub* n. ...  
R.G.E.;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568  
c.p.c.;  
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;  
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo  
dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, né che  
sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del  
prezzo;

dispone

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto e  
identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto  
stimatore, al valore d'asta di euro ... e con rilanci minimi di euro ...;  
ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c.,  
mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;  
visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.,

delega

il compimento delle operazioni di vendita al professionista ...  
che vi provvederà presso l'aula Limonaia del tribunale intestato in Siena, via di  
Camollia, 85;

assegna

al professionista nominato termine di 24 mesi dall'avvenuta comunicazione del  
conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di  
ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla medesima;

ordina

al professionista delegato di notificare copia del presente provvedimento al  
debitore;

dispone

che il creditore procedente o i creditori muniti di titolo esecutivo anticipino al  
professionista delegato la somma di euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a  
titolo di contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP), il  
tutto entro 30 giorni dal conferimento della delega ed avvertendo sin d'ora che, in  
caso di omesso o intempestivo versamento il professionista delegato dovrà  
informarne questo giudice ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art.  
631-*bis* c.p.c.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari altresì

dispone

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto  
di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della  
certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della

relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della medesima e delle successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT, pubblicandolo sul PVP unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione peritale e trasmettendolo al custode giudiziario;
- 4) a chiedere al custode giudiziario data ed ora dell'esperimento di vendita a mezzo di PEC all'indirizzo [ivg.ar.si@giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si@giustiziaivg.it) ed a trasmettergli entro 5 giorni copia dell'avviso di vendita a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo [pubblicazioni.ivg@gmail.com](mailto:pubblicazioni.ivg@gmail.com);
- 5) a presenziare all'esperimento di vendita avanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode giudiziario, trasmettendogli tempestivamente l'avviso di vendita e la relazione peritale, completa di allegati e già depurata dei dati sensibili, per l'esecuzione delle attività pubblicitarie ulteriori di cui all'art. 490, co. 2 e 3 ss. c.p.c. e al d.m. 11 febbraio 1997, n. 108;
- 7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- 8) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 10) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi all'aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita od all'assegnazione;
- 11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- 12) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari, aggiornando contestualmente l'esito dell'esperimento nell'apposita area del PVP;
- 13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese,

riferendone immediatamente a questo giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- 14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti e a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
- 15) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- 16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione e tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipo-catastali aggiornate;
- 17) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (che potrà aprire presso un qualsivoglia istituto bancario avente filiale sul territorio provinciale di Siena) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
- 18) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita secondo l'indicazione che gli verrà data dall'incaricato del custode giudiziario previa richiesta a mezzo di PEC all'indirizzo già indicato;
- 19) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art.* 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- 20) in caso di richiesta *ex art.* 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria e decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione ), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo potrà venire considerato grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e come da modello offerto in comunicazione da questo ufficio delle esecuzioni all'ordine di appartenenza) trasmettendolo senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di

approvazione del progetto di distribuzione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà venire indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della l. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
  - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
  - l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 23) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, co. 3 c.p.c., *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 24) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che fossero risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 25) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge fosse necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 27) a depositare a mezzo PCT copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- 28) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quarto;
- 29) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie procedendo agli adempimenti di cui al precedente n. 3;
- 30) ad effettuare, anche per gli esperimenti di vendita successivi al primo, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- 31) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al

valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

- 32) a procedere nel modo descritto anche per i successivi esperimenti, rimettendo gli atti a questo giudice, previa precisazione di crediti e spese della procedura, soltanto allorché per effetto del ribasso il valore d'asta dei lotti tutti ancora in vendita, complessivamente considerato, scendesse sotto la soglia dei 20.000,00 euro, ai fini dell'estinzione della procedura per infruttuosità (alla quale questo giudice potrà provvedere anche con provvedimento emesso fuori udienza);
- 33) ad effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso della delega con avviso che, in difetto e su semplice segnalazione anche di un solo creditore, questo giudice procederà a revocare l'incarico;
- 34) a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza annuale decorrenti dal primo rapporto; entro 10 giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;
- 35) a segnalare nel termine di 15 giorni dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 30 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo giudice; analogo onere spetta al custode, all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;
- 37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo PEC alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati da questo giudice ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, co. 1, ultimo periodo, del d.m. 55/2014, nonché la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il contenuto di seguito esposto.

#### Disciplina della vendita senza incanto

Modalità di presentazione dell'offerta: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Siena, fino alle ore 12:30 del giorno precedente la data

dell'esperimento di vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta: l'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;  
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);  
l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Documenti da allegare all'offerta:

copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 3 mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Possibilità di formulare un'unica offerta per più beni: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: autorimesse, magazzini), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto.

Modalità di versamento della cauzione: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale (contraddistinto da colore rosa), intestato a "Tribunale di Siena, R.G.E. ..." di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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 compaia il giorno fissato per la vendita.

Svolgimento della vendita: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, nonché degli eventuali incaricati del custode giudiziario, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Termini per il saldo del prezzo: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui 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 3 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.

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 5 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.

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

- 1) salvo quanto disposto *sub* n. 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 2) qualora l'immobile fosse 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 d.lgs. 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* n. 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 di questo giudice 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 euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito del notaio ... del ... di cui al n. 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 registri immobiliari 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 anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del d.m. 227/2015 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. 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. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Della vendita verrà data pubblica notizia:

- a) a cura del professionista delegato, mediante l'inserimento sul PVP, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, per il tramite di Astalegale.net s.p.a., cui provvederà a versare gli importi necessari al pagamento del contributo di pubblicazione di cui all'art. 18-bis del d.P.R.



30 maggio 2002, n. 115. Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello stato e non vi siano creditori muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà ad Astalegale.net s.p.a. copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al summenzionato patrocinio;

- b) a cura del custode giudiziario ai fini di quanto previsto dall'art. 490, co. 2 e 3 c.p.c. nonché per quanto gli compete in base al d.m. 108/1997 e, comunque, secondo le modalità già previste per quanto non assegnato dalla legge al PVP, nei pacchetti pubblicitari già autorizzati da questo giudice;  
dispone

che il professionista delegato:

trasmetta a Astalegale.net s.p.a. il caricamento sul PVP dell'avviso di vendita, della relazione peritale, degli allegati alla medesima e dell'ordinanza di delega; verifichi la correttezza dei dati inseriti sul PVP e in ogni avviso pubblicato, segnalando tempestivamente al gestore eventuali errori, omissioni o imprecisioni; trasmetta contestualmente al custode giudiziario l'avviso di vendita, la relazione peritale e gli allegati alla medesima all'indirizzo di posta elettronica (ordinaria) [pubblicazioni.ivg@gmail.com](mailto:pubblicazioni.ivg@gmail.com) allo scopo di consentirgli l'adempimento delle attività di cui all'art. 490, co. 2 e 3 c.p.c. nonché al d.m. 11 febbraio 1997, n. 108;

comunichi al più presto l'avviso di vendita ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate ed anche alle parti debitrice, qualora la procedura si svolga nelle forme degli artt. 602 ss. c.p.c.;

che il custode giudiziario:

assicuri a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del PVP, la visita del bene in vendita, accompagnandoli in modo da garantire la massima riservatezza ed in numero massimo di 2 persone per volta;

trasmetta al professionista delegato, almeno 7 giorni prima dell'esperimento di vendita, il bollettino ufficiale attestante l'effettuazione delle attività pubblicitarie commessegli;

segnali senza indugio a questo giudice il mancato pagamento delle spese pubblicitarie come da pacchetti già autorizzati, l'onere delle quali pone in via anticipata a carico del creditore procedente, ai fini dell'eventuale estinzione della procedura qualora dette spese non fossero state tempestivamente anticipate al custode per almeno 2 volte, anche non consecutive.

Rende noto

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;  
che per gli eventuali danni procurati agli immobili dal debitore esecutato o da terzi il custode giudiziario non potrà essere tenuto responsabile, salvo che egli non abbia tempestivamente informato questo giudice per l'eventuale trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;  
che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;  
che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;  
che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;  
che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione anche sul sito Internet [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it);  
che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

avverte

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il giudice può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;  
che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto soltanto con il consenso di tutti i creditori, nonché degli offerenti che avessero prestato cauzione, il tutto ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;  
che, qualora il creditore precedente omettesse di anticipare al custode giudiziario le somme da egli richieste per le attività pubblicitarie commessegli, le ridette attività non verranno effettuate e che se ciò accadesse per almeno 2 esperimenti, anche non consecutivi, questo giudice potrà dichiarare l'estinzione della procedura;  
che, qualora il creditore precedente o i creditori muniti di titolo esecutivo omettessero di anticipare al professionista delegato il contributo per la pubblicazione sul PVP questo giudice dichiarerà senz'altro l'estinzione del processo, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c.  
Siena, ...

Il giudice delle esecuzioni immobiliari  
*Dott. Flavio Mennella*