



# TRIBUNALE DI ROMA

## IV SEZIONE CIVILE

---

### **ISTRUZIONI E SPECIFICHE INTEGRATIVE DELL'ORDINANZA DI DELEGA**

Il Professionista Delegato (o referente della procedura), al momento che riceve la nomina (o comunicazione della stessa) dovrà attenersi scrupolosamente alle istruzioni dettate nella stessa dal Giudice dell'Esecuzione o del procedimento di divisione.

Ad integrazione delle stesse si specifica che il delegato dovrà provvedere:

#### **A) a comunicare la nomina ed a trasmettere l'ordinanza di delega immediatamente:**

- 1) via PEC <sup>1</sup> **all'istituto bancario** prescelto per il deposito delle cauzioni tutti i dati per l'apertura del conto della procedura (Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE/RG ....., numero di lotti, dati della parte procedente ed eseguita; gestore della vendita, nome del delegato e del custode). NB: **In mancanza della comunicazione suddetta non sarà possibile girare la cauzione fatta con bonifico sul conto della procedura;**
- 2) **al gestore della vendita** acquisendo dallo stesso l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015"<sup>2</sup>;
- 3) **al creditore procedente** con richiesta il fondo spese liquidato dal G.E. quale acconto sulle competenze e per le spese del gestore e del **PVP**, evidenziando in particolare che il mancato pagamento di detta ultima voce in tempo utile per la pubblicazione dell'avviso di vendita comporterà l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.; in caso di mancato riscontro nel termine fissato nella delega (30 gg.) a reiterare la richiesta **a tutti i creditori muniti di titolo; provvederà a sollecitare** gli stessi al fine di ottenere la provvista necessaria per il PVP entro il termine di 55 giorni prima della vendita (v.infra punto 5);

#### **B) ad esaminare il fascicolo dell'esecuzione o della divisione endoesecutiva ed all'esito:**

- 4) a relazionare prontamente il Giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (titolarità dell'esecutato (o dei comproprietari), continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio di divisione

---

<sup>1</sup> Indirizzo PEC della Banca di Credito Cooperativo : [08327.astetelematiche@actaliscertymail.it](mailto:08327.astetelematiche@actaliscertymail.it);

<sup>2</sup> indirizzi Pec dei gestori ai quali comunicare l'ordinanza di delega per l'acquisizione della dichiarazione in oggetto: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA: [staff.roma@astepec.it](mailto:staff.roma@astepec.it); ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL: [pubblicazioniaste@pecfallco.it](mailto:pubblicazioniaste@pecfallco.it) EDICOM FINANCE SRL: [attestazioni.roma@pec.edicom srl.it](mailto:attestazioni.roma@pec.edicom srl.it) ;**

etc...);

- 5) a fare istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;
- 6) a relazionare il Giudice sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita

### **C) avviso di vendita**

- 7) Ad emettere l'avviso di vendita entro 60 giorni dalla ricezione o comunicazione della nomina<sup>3</sup> secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Roma, completandolo con i dati mancanti (sito del gestore scelto dal giudice; sede della sala d'aste; numero Help desk e mail del gestore)<sup>4</sup> e nel rispetto dei termini indicati ai punti 4 e 5 della delega;

**Il giorno stesso** dell'emissione il delegato provvederà:

- **a pubblicare l'avviso** a mezzo PCT sul SIECIC o sul SICID;
- **ad inviarlo** al custode con la richiesta degli adempimenti pubblicitari a suo carico;
- **a pubblicare lo stesso – unitamente all'ordinanza di delega** - sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (se si è già in possesso dei fondi necessari; si ricorda che gli stessi non possono essere anticipati dal delegato ma devono essere corrisposti da uno dei creditori muniti di titolo); la pubblicazione sul PVP dovrà essere effettuata comunque in tempo utile per consentire gli altri adempimenti pubblicitari, tempo che si indica prudenzialmente in almeno 55 giorni prima della vendita; detto termine potrà essere superato solo se il pagamento intervenisse in data successiva, ma comunque non oltre i 46 giorni prima dell'esperimento; in difetto non procederà alla pubblicazione e relazionerà il Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 631 bis c.p.c.; **nell'inserire i dati sul PVP** relativi al gestore della pubblicità avrà cura di inserire i siti dei gestori in rotazione presso il tribunale di Roma, scegliendoli dall'elenco ministeriale tra i siti autorizzati<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Salvo che abbia fatto ricorso al Giudice e sia in attesa del relativo provvedimento (v. punti 3 e 4);

<sup>4</sup> Ad oggi i dati comunicati dai gestori che hanno allestito la sala d'aste sono i seguenti:

**ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** : SITO : [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); SALA D'ASTE : Viale delle Milizie 8; Piano terra; HELP DESK: 0586/20141; MAIL: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

**ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**: SITO : [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); SALA D'ASTE : via Lucrezio Caro n. 63 piano III ; HELP DESK: 0444/346211; MAIL: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it);

**EDICOM FINANCE SRL**: SITO: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); SALA ASTE: via della Conciliazione n. 10 sc. B int. 1; HELP DESK: 041-8622235; MAIL: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

<sup>5</sup> Il Portale delle vendite, nella sezione 5, (**SITI PUBBLICITÀ/GESTORI VENDITE**) consente di inserire uno o più siti di pubblicità e solo un sito di gestione della vendita telematica.

La tabella si compone di due sezioni:

- ELENCO SITI AUTORIZZATI

- ELENCO ALTRI SITI.

Il delegato avrà cura di selezionare nel riquadro **ELENCO SITI AUTORIZZATI**, i tre gestori attualmente operanti sul Tribunale di Roma ( Astegiudiziarie col sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , Edicom col sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e Zucchetti col sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ).

Nella sezione **ELENCO ALTRI SITI** il delegato avrà cura di indicare di gli altri siti di pubblicità “commerciale” contenuti nell'Ordinanza di Delega ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it); [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ) digitando l'url (indirizzo internet ) dei citati siti

#### **D) fase della vendita.**

Il giorno della vendita il delegato:

- si recherà all'orario indicato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste presso la sala d'aste del gestore.
- procederà, quindi, a verificare il fascicolo telematico della procedura al fine di accertare che non vi siano circostanze ostative alla vendita o che impongano di rinviare le operazioni di gara (es. deposito istanze di sospensione, desistenze, opposizioni con richiesta di sospensione etc...);
- all'esito procederà all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- valutata l'ammissibilità delle offerte, escluderà dalla gara gli offerenti che hanno depositato offerte non efficaci e procederà secondo le disposizioni di cui ai punti 11 e 12 della delega;
- sospenderà la vendita nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c.;
- verbalizzerà, tramite i modelli di verbale presenti sul portale del gestore, tutte le operazioni di vendita, integrando gli stessi dei dati mancanti (descrizione lotto, presenza delle parti, etc...); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;
- provvederà a comunicare al gestore della vendita le cauzioni da restituire a mezzo bonifico agli offerenti telematici;
- depositerà i verbali – unitamente al report di gara, agli adempimenti pubblicitari ed alle offerte pervenute – a mezzo PCT;
- comunicherà l'esito dell'esperimento alle parti ed agli ausiliari, invitandoli a depositare le note di precisazione dei crediti e le istanze di liquidazione dei compensi;
- aggiornerà il PVP con l'esito dell'esperimento di vendita;
- relazionerà - con apposita informativa -il giudice dell'esecuzione, per le valutazioni di competenza, in ordine ad eventuali problematiche verificatesi durante lo svolgimento delle operazioni di vendita, disservizi del gestore incaricato della vendita telematica (es. mancato funzionamento del portale, mancata assistenza presso la sala aste, inidoneità dei locali e delle attrezzature etc...) ed a richieste economiche per la prenotazione delle sale d'asta ed i servizi di assistenza di importo superiore rispetto a quello iniziale pubblicato sul sito alla data di emissione della delega;

#### **E) Adempimenti post vendita.**

**In caso di aggiudicazione il delegato provvederà:**

- a dare disposizione immediata al gestore di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica sul CIT della procedura o della divisione (cauzioni/saldo prezzo);
- a comunicare entro 20 giorni dall'esperimento di vendita all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese, richiedendo i documenti necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (dichiarazioni fiscali, visure ipocatastali aggiornate, CDU, contratto di mutuo per l'iscrizione ipotecaria etc...);
- Si precisa che il saldo prezzo deve essere versato sul conto della procedura o della divisione (CIT CAUZIONI/SALDO PREZZO) ovvero – se ne ricorrano i presupposti – al creditore fondiario ex art. 41 TUB. Le spese necessarie per la registrazione e le cancellazioni devono essere, altresì, versate sul conto della procedura (CIT. SPESE). Sarà considerato motivo di revoca l'acquisizione delle somme anzidette su conti personali del delegato o diversi dai quelli indicati.

- alla scadenza del termine del saldo prezzo, a segnalare al giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

#### **F) decreto di trasferimento**

- a depositare senza indugio, non oltre 10 giorni dal saldo prezzo e spese, la bozza del decreto di trasferimento in formato editabile, unitamente agli allegati necessari (dichiarazione di avvenuto saldo prezzo e spese con allegate copie dei bonifici, CDU, dichiarazioni fiscali, visure aggiornate, contratto di mutuo, estratto di matrimonio dell'aggiudicatario etc...); ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c. , a predisporre la bozza del decreto di trasferimento utilizzando il modello completo della disciplina relativa alla chiesta attuazione e trasmettendolo a questo Giudice unitamente all'istanza dell'aggiudicatario.
- a depositare contestualmente istanza di fissazione dell'udienza di discussione del piano di riparto.
- ad inviare copia del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice all'aggiudicatario ed al custode;
- a provvedere tempestivamente alla trascrizione del decreto, alla registrazione, alla voltura ed alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ordinate dal giudice;

#### **Ai fini della trascrizione e della voltura:**

- **ad estrarre** dal fascicolo telematico il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice ed a **stamparne copia**, le cui pagine andranno congiunte con timbro del professionista, il quale provvederà **attestarne la conformità** all'originale informatico utilizzando la seguente formula:

*'Il/ la sottoscritto/ a Avv. Dott. Rag....., in qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 16 bis, comma 9 bis e 16 undecies, comma 3 del D.L. 179/2012, convertito dalla L. 221/2012 attesta che la presente copia analogica è conforme all'originale informatico depositato nel fascicolo n.....del Tribunale di Roma dal quale è stata estratta. Attesta, altresì, che nel fascicolo informatico il presente decreto risulta repertoriato al N...../.....*

*Data.....*

*(firma)*

- ad apporre sulla copia così formata una marca da bollo di euro 16.00 ogni quattro pagine.

#### **G) progetto di distribuzione e riparto.**

In caso di riparti parziali il delegato procederà a ripartire non oltre il 90% del ricavato, trattenendo sul conto della procedura (e ciò anche in caso di svincolo del saldo prezzo in favore del creditore fondiario ex art. 41 TUB), le somme necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione;

- nel caso in cui la parte esecutata fosse stata dichiarata fallita e l'esecuzione non fosse stata dichiarata improcedibile per la presenza del creditore fondiario, ad attribuire a quest'ultimo – sussistendone i presupposti - il credito ipotecario calcolato ai sensi dell'art. 2855 c.c., svincolando il residuo della massa attiva in favore del fallimento, fatte salve le ragioni degli eventuali creditori intervenuti ai sensi dell'art. 511 c.p.c.;
- nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, ad inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario, in prededuzione;
- a richiedere al giudice l'emissione del **decreto di condanna** dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. – depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello presenti sul sito del tribunale - laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari);

- a verificare sui conti della procedura/divisione tutte le somme facenti parte della massa attiva (cauzioni, saldo prezzo, canoni, indennità cauzioni confiscate, ratei conversione); per le nuove deleghe emesse con modalità telematica, provvederà a dare indicazioni al cancelliere di girare le somme già versate su Unicredit (procedure pari o antecedenti all'anno 2010) sul conto BCC;
- ad inviare alle parti – almeno 45 giorni prima dell'udienza di discussione - bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto, assegnando alle stesse termine di giorni 15 per le osservazioni;
- a depositare non oltre 20 giorni prima dell'udienza le bozze definitive con le eventuali integrazioni, unitamente alle comunicazioni del progetto, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento alle cancellazioni delle formalità e all'estratto conto della procedura;
- a presenziare all'udienza di discussione al fine di fornire al giudice i chiarimenti in ordine ai criteri seguiti per la quantificazione, graduazione o esclusione dei crediti nel progetto in questione.

#### **negli altri casi:**

- nel caso in cui l'esperimento di vendita non si sia tenuto per mancato rispetto degli adempimenti pubblicitari (diversi dal PVP) e di decadenza dell'aggiudicatario, a rifissare l'esperimento rinnovato alle stesse condizioni dell'esperimento non tenuto o precedente (prezzo base, offerta minima e termini per il deposito delle offerte);
- nel caso di asta deserta, a rifissare immediatamente il nuovo esperimento con le riduzioni dei termini per le offerte (60-90 giorni prima dell'esperimento) e del valore d'asta (ridotto di 1/5 fino al quarto esperimento e del 40% per il quinto esperimento), come previsto nell'ordinanza di delega al punto 33);
- a rimettere gli atti al giudice in caso di esito negativo anche del quinto esperimento o di scadenza del termine di 24 mesi previsto nella delega per terminare gli esperimenti, unitamente a relazione motivata delle attività svolte e dei motivi che potrebbero aver ostacolato l'aggiudicazione o l'assegnazione; sollecitando il custode a relazionare sullo stato del cespite, sulle visite effettuate etc...

#### **H) Rapporti riepilogativi**

**Il delegato è tenuto a depositare i rapporti riepilogativi elaborando gli stessi con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST;**

- il primo rapporto riepilogativo entro 30 giorni dall'emissione (o comunicazione) dell'ordinanza di delega, nel quale darà atto dell'esito dell'esame del fascicolo e dell'eventuale emissione dell'avviso di vendita;
- a cadenza semestrale, decorrente dal primo rapporto, i rapporti riepilogativi nei quali riepilogherà le attività svolte, gli esiti degli esperimenti di vendita tenuti e le spese sostenute nell'arco temporale in questione;
- il rapporto riepilogativo finale entro 10 giorni dall'udienza di approvazione del riparto, relazionando dell'esito della stessa, della sua liquidazione e dell'eventuale proposizione di opposizioni al progetto di distribuzione ex artt. 512 e 617 c.p.c.

**A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 40 d.lgs n. 149/2022, attuativo della legge delega n. 206/2021, prevista per il 01.07.2023, i rapporti semestrali saranno sostituiti dai rapporti periodici da depositare dopo ogni tentativo di vendita.**

La Presidente

Dott.ssa Bianca Ferramosca