



**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Il Professionista Delegato (o referente della procedura), al momento della ricezione della 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 ;

**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 etc...);

5) a fare istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;

6) ad espletare tutte le operazioni delegate entro il termine di 30 mesi dalla delega, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettuati almeno 3 esperimenti di vendita; in caso di vendita diretta con opposizioni il termine per l'espletamento delle operazioni di vendita è ridotto a 15 mesi, tenuto conto che dovrà tenere un unico esperimento (o al massimo due se il primo deve essere rinnovato); mentre nel caso di vendita diretta senza opposizioni – tenuto conto che il bene è già stato aggiudicato dal GE - il

<sup>1</sup> Indirizzo PEC della Banca di Credito Cooperativo : [08327.astetelematiche@actaliscertymail.it](mailto:08327.astetelematiche@actaliscertymail.it); indirizzo PEC Unicredit: [TRIBUNALE\\_ROMA\\_ESECUZIONI\\_IMMOBILIARI@PEC.UNICREDIT.EU](mailto:TRIBUNALE_ROMA_ESECUZIONI_IMMOBILIARI@PEC.UNICREDIT.EU)

<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) ;

termine è ulteriormente ridotto a 12 mesi.

7) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

8) 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;

9) nel caso di esecutato "persona fisica", verificato in via d'urgenza che – uno o più titoli azionati nella procedura- sia **ESCLUSIVAMENTE** un decreto ingiuntivo fondato su contratto concluso da professionista venditore di beni e/o prestatario di servizi, non fatto oggetto di opposizione e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali(ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023<sup>3</sup>), emesso dopo la direttiva 93/13/CEE (05.04.1993), ove il decreto ingiuntivo sia stato emesso provvisoriamente esecutivo *ex art. 642 c.p.c.*, il delegato dovrà richiedere al creditore informazioni in merito alla eventuale proposta opposizione e, acquisita prova della già interposta opposizione, proseguirà nelle attività di cui è stato incaricato limitandosi ad una sintetica relazione in merito alle informazioni assunte; diversamente, avvertirà il creditore della necessità di fare attestare dalla Cancelleria la definitiva esecutorietà del decreto ingiuntivo per mancata opposizione e di depositare sollecitamente tale attestazione nel fascicolo e procederà come segue:

**a)** se vi sia un unico creditore munito del decreto ingiuntivo di cui al punto che precede<sup>4</sup> e:

- 1) prima dell'aggiudicazione, depositerà immediato ricorso al GE *ex art. 591-ter c.p.c.* (secondo il modello "consumatore.591ter solo decreto ingiuntivo SSUU 9479-2023" presente sul sito del Tribunale) debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporrà rinvio (entro il termine di efficacia delle stesse) in attesa del provvedimento del GE;
- 2) in caso di immobile già aggiudicato, predisporrà la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice<sup>5</sup>; depositerà, comunque, **ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.*** con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) onde consentire al Giudice di adottare i provvedimenti opportuni in vista dell'approvazione del progetto di distribuzione e proseguirà nelle ulteriori attività delegate;
- 3) in caso di immobile già trasferito, analogamente a quanto indicato al punto che precede, depositerà **istanza** al Giudice dell'Esecuzione con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) e proseguirà nelle ulteriori attività delegate ai fini dell'approvazione del progetto di distribuzione;

**b)** laddove vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al GE *ex art. 591 ter c.p.c.* (secondo il modello "consumatore. 591 ter SSUU 9479-2023 più creditori" presente sul sito del Tribunale) allegando allo stesso bozza dell'/ degli avviso/i (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) presente sul sito debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio e proseguirà nelle operazioni delegate.

**A) nelle procedure sospese in pendenza di giudizio di divisione endoesecutiva**, il professionista delegato (già custode nominato nella procedura esecutiva) depositerà istanza utilizzando il modello "Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023" con allegato avviso debitamente compilato solo al momento della riassunzione della procedura esecutiva ai fini della distribuzione esecutiva, secondo quanto già indicato al punto B)n. 9 -a.3) che precede.

<sup>3</sup> Per la valutazione delle clausole vessatorie si esamina il modulo "avviso al debitore esecutato SSUU 9479-2023" presente sul sito del Tribunale di Roma;

<sup>4</sup> NB: ovvero nel caso in cui tutti i creditori siano muniti di decreti ingiuntivi interessati dalla problematica delle clausole abusive, tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'ADER o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione;

<sup>5</sup> ai sensi degli artt.2929 c.c., 632 c.p.c. e 187 bis. disp. att. cpc non sono opponibili all'aggiudicatario eventuali nullità o estinzioni successive all'aggiudicazione;

### **C) ad emettere l'avviso di vendita**

entro 30 giorni dalla ricezione o comunicazione della nomina <sup>6</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; offerta minima e rilanci, numero Help desk e mail del gestore) <sup>7</sup> e nel rispetto dei termini indicati nella delega; in caso di vendita diretta con opposizioni l'avviso dovrà essere emesso nel termine di giorni 15 dalla ricezione o comunicazione della nomina.

**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>8</sup>.
- In caso di vendita diretta la pubblicazione sul PVP dovrà essere eseguita non prima di 45 e non oltre i 30 giorni dal termine di presentazione delle offerte.

### **D) a compiere nella fase della vendita le attività di seguito indicate.**

In particolare, 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

<sup>6</sup> Salvo che abbia fatto ricorso al Giudice e sia in attesa del relativo provvedimento (v. punti 4 e 5);

<sup>7</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; Pianoterra; 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; HELPDESK: 041-8622235; MAIL: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

<sup>8</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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 citatisiti

- interventuti comparsi; in caso di vendita diretta – prima di iniziare le operazioni di verifica delle offerte telematiche – inserirà nell'apposita maschera del gestionale l'offerta ex art. 568 bis c.p.c. – al fine di consentire al gestore di inviare le coordinate per la partecipazione dell'offerente alla gara in via telematica;
- valuterà 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. **(fatta eccezione per le vendite esperite in sede divisionale)**;
  - 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; nel caso di vendita diretta, laddove il compendio non fosse aggiudicato all'offerente ex art. 568 bis c.p.c., a depositare istanza al Giudice per lo svincolo della cauzione versata sul conto della procedura;
  - 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, inadeguatezza 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) a compiere gli adempimenti post vendita di seguito indicati.**

##### **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 da quelli indicati.
- alla scadenza del termine del saldo prezzo, a segnalare al giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario (sia per omesso saldo prezzo sia, per sole procedure cc.dd. "Cartabia" per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. indicando, nel caso di decadenza per omessa dichiarazione antiriciclaggio, la parte della cauzione per la quale disporre l'incameramento e la parte di saldo prezzo da restituire all'aggiudicatario; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

In caso di vendita diretta – in caso di decadenza dell'aggiudicatario o in ogni altra ipotesi in cui il bene non venisse aggiudicato – oltre all'avviso del mancato versamento del saldo prezzo, il delegato depositerà istanza per l'emissione del decreto ex art. 569 bis comma 8 c.p.c., con allegata bozza dello stesso (modello “delega a seguito di decadenza ...”, presente nel pacchetto “vendita diretta”, debitamente compilata);

**E) a compiere gli adempimenti di seguito indicati per l'emissione del decreto di trasferimento**

per le procedure “Cartabia” e “vendita diretta” e “**divisione Cartabia**” il professionista verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. ed, esaminato il contenuto della relativa dichiarazione scritta trasmessagli dall'aggiudicatario nel termine per il saldo prezzo – svolgerà, quale soggetto obbligato, l'adeguata verifica prevista dal decreto legislativo n. 231/2007 ( “Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione”).

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, 4° co. 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 al portale INFOSTAT-UIF, dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto ( neanche con il giudice).

Si rende noto che dal 26 novembre 2024, data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149, è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

La relazione illustrativa al citato decreto legislativo n. 164/2024 chiarisce, in relazione alla modifica in esame, che: *“Si interviene sul primo comma dell'articolo 587 prevedendo la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione e nuovo incanto, non solo nell'ipotesi in cui nel termine stabilito egli non versi il prezzo, ma anche se nello stesso termine non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, e cioè le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. La modifica è particolarmente importante al fine di contrastare il ricorso alle aste giudiziarie quale strumento per il riciclaggio dei proventi di attività criminose, anche considerato che l'articolo 585 pone i due adempimenti (versamento del prezzo e dichiarazione “antiriciclaggio”) sullo stesso piano, e quindi non sarebbe coerente con il sistema sanzionare l'omissione del primo ma non anche del secondo. La modifica si pone quindi nel solco degli interventi di razionalizzazione del processo civile contemplati dall'articolo 1, comma 1 della legge n. 206 del 2021 e della volontà del legislatore delegante di prevenire gli illeciti commessi nell'ambito delle aste, quale risulta dai principi direttivi di cui all'articolo 1, comma 12, lettere p) e q) della stessa legge delega, con i quali si prevede che gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente debbano applicarsi anche agli aggiudicatari, che il giudice dell'esecuzione non possa emettere il decreto di trasferimento qualora tali obblighi non siano stati rispettati, e che sia istituita una banca dati nazionale delle aste giudiziarie proprio allo scopo di ostacolare le attività criminose”.*

Come mero supporto ai nuovi compiti incombenti sui professionisti delegati, i gestori delle vendite telematiche, su richiesta del Tribunale, hanno predisposto sui rispettivi portali la possibilità di utilizzare un software volto alla ricerca – tramite banche dati, notizie sul web, testate giornalistiche nazionali e internazionali etc.- di potenziali indici di operazione sospetta.

L'utilizzo del software messo a disposizione non è obbligatorio ed è soggetto a limitazioni connesse alla peculiarità della procedura esecutiva ( ad es. la verifica potrà essere effettuata per una sola volta solo dopo il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario e sarà limitata ai nominativi dei soggetti rilevanti ai fini delle verifiche antiriciclaggio in relazione alla singola vendita). All'esito della ricerca il sistema

rilascerà un *report* per ogni nominativo CHE – IN NESSUN CASO – DOVRÀ ESSERE DEPOSITATO NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA O RESO NOTO A TERZI.

I gestori forniranno nel dettaglio le informazioni connesse all'utilizzo dei programmi messi a disposizione.

Si ricorda che l'accesso a sistemi informatici e banche dati personali al di fuori delle esigenze legate alle verifiche imposte dalla normativa antiriciclaggio integra illecito penale.

\*\*\*\*

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, estratto conto della procedura, etc...) tra i quali, per le procedure cui si applica la riforma c.d. "Cartabia" vi è anche la dichiarazione trasmessagli dall'aggiudicatario ex art. 585, IV co. c.p.c.. Per tali ultime procedure, il professionista delegato indicherà, nella nota di deposito della bozza del decreto di trasferimento, di aver svolto gli adempimenti ex d.lgs. 231/2007 (come da modello presente nel pacchetto "cartabia" e "vendita diretta" e **divisione**).

- per le deleghe già emesse prima dei nuovi modelli pre-cartabia e cartabia, 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. Per le nuove deleghe (pre-cartabia) ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al giudice bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

**In caso di vendita diretta**, laddove entro il termine per il saldo prezzo abbia ricevuto dall'aggiudicatario istanza per l'autorizzazione al trasferimento del compendio per atto negoziale (alla quale dovrà essere allegata comunicazione del Notaio rogante con fissazione della data del rogito, non superiore a 30 giorni dal pagamento delle spese e del saldo prezzo, contenente l'indicazione dell'IBAN del conto del pubblico ufficiale e del codice fiscale dello stesso), il delegato depositerà al Giudice istanza per l'autorizzazione con allegata bozza del provvedimento ("autorizzazione al trasferimento negoziale" debitamente compilata), unitamente alla documentazione ricevuta; emessa l'autorizzazione alla stipula da parte del GE, il delegato la trasmetterà al Notaio, al quale chiederà conferma della data della stipula (che non dovrà in ogni caso superare i 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento), comunicando alla cancelleria a mezzo mail<sup>9</sup> i dati per lo svincolo dal CIT "spese" delle somme esatte occorrenti per gli adempimenti relativi alla vendita (registrazione e trascrizione). Provvederà poi al deposito nel fascicolo di copia conforme del rogito, della sua registrazione e della nota di trascrizione dell'atto nonché le visure ipo-catastali aggiornate (trasmesse dal Notaio nei 15 giorni dalla stipula), contestualmente alla richiesta al GE dell'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con allegata bozza dell'ordine debitamente compilato; attuerà quindi il provvedimento sottoscritto dal GE.

In caso di mancato rispetto del termine indicato per il rogito – in assenza di proroghe autorizzate dal GE – segnalerà la circostanza al Giudice e depositerà bozza del decreto di trasferimento (con i relativi allegati su menzionati) verificando la restituzione da parte del Notaio delle somme percepite per la stipula dell'atto (registrazione e trascrizione); in difetto solleciterà lo stesso, preavvertendolo che il mancato adempimento dell'obbligo previsto nell'autorizzazione del giudice sarà immediatamente segnalato allo stesso per i provvedimenti del caso;

per le deleghe già emesse "ante pre-cartabia" e per quelle "pre-cartabia" 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

<sup>9</sup> [esecuzioni.immobiliari.tribunale.roma@giustizia.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.roma@giustizia.it)

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 **attestare 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. 196 octies e undecies disp. att. c.p.c., 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 – ove richiesto - così formata una marca da bollo di euro 16.00 ogni quattro pagine.

**G) a compiere gli adempimenti di seguito indicati per la redazione del progetto di distribuzione e riparto, utilizzando obbligatoriamente i modelli “Progetto di distribuzione” e “Piano di Riparto” pubblicati sul sito web del Tribunale.**

- In caso di riparti parziali il delegato procederà a ripartire non oltre il 90% del ricavato, trattenendosi 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 o **in liquidazione giudiziale** e l'esecuzione non fosse stata dichiarata improcedibile per la presenza del creditore fondiario, ad attribuire a quest'ultimo – sussistendone i presupposti (ammissione al passivo del fallimento **o della liquidazione giudiziale** in via ipotecaria e nei limiti dell'importo attribuito) - 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** degli aggiudicatari decaduti ex art.587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.– (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) – depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello presente 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 deleghe emesse “ante pre-cartabia”, per quelle “pre-cartabia” 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.

**Per le deleghe emesse nei giudizi di divisione provvederà a comunicare il progetto divisionale – redatto secondo le indicazioni del Giudice - comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima dell'udienza**

fissata per la sua approvazione, depositandolo contestualmente in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della divisione).

Per le deleghe "cartabia"

a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito al punto 21 delle ordinanze di autorizzazione della vendita) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; 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, il delegato procederà 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 il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

**Al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento (utilizzando il modello "istanza al GE per audizione riparto-relazione presente nei pacchetti "cartabia" e vendita diretta" )**

- a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza *ex art. 598 c.p.c.*, allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.
- b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; parteciperà, quindi, all'audizione ben preparato per rendere al giudice eventuali immediati chiarimenti, portando con sé la documentazione utilizzata per la predisposizione del progetto di distribuzione ( titoli esecutivi acquisiti dai creditori, documentazione relativa ai conteggi dei crediti e relativi accessori e/o delle spese, nota di trascrizione del decreto e duplo degli annotamenti relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli previo deposito nel fascicolo etc...). Entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per

la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporre a cura del professionista entro giorni 7 dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni - che non si riesca a comporre in modo conforme al progetto di distribuzione depositato dal giudice - il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

Sarà opportuno che il professionista delegato partecipi all'audizione dinanzi al GE fornito dei supporti informatici necessari per procedere alle eventuali modifiche alla bozza di progetto di distribuzione che il GE volesse apportare contestualmente all'audizione.

#### **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) a depositare i rapporti riepilogativi**

Il delegato è tenuto a depositare i rapporti riepilogativi elaborando gli stessi esclusivamente con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti, aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul PST **(fatta eccezione per i rapporti riepilogativi nei giudizi di divisione, da elaborarsi in formato PDF):**

- 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;
- per le procedure pre-cartabia 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; per le procedure cartabia i rapporti semestrali saranno sostituiti dai rapporti periodici da depositare dopo ogni tentativo di vendita.
- 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.

In caso di vendita diretta con opposizioni depositerà il rapporto periodico dopo l'esperimento di vendita, oltre quello finale; nel caso di vendita diretta senza opposizioni depositerà il solo rapporto finale.

La Presidente  
Bianca Ferramosca