N. R.G. 823/2026

Tribunale Ordinario di Catanzaro

Prima Sezione Civile

Ordinanza di delega ex artt. 788 e 591bis c.p.c.

Il Giudice, dott.ssa Chiara Di Credico,

rilevato che è stata disposta la vendita ai sensi degli artt.1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.;

visti gli artt.570 e segg.,

DISPONE

La vendita dell'immobile pignorato ed oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva;

ritenuto opportuno, al fine di consentire un più celere e proficuo svolgimento della procedura, disporre la delega delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato ed oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva, ai sensi dell'art. 591*bis* c.p.c., ad un professionista di cui all'elenco trasmesso ex art. 179*ter* disp. att. c.p.c.,

ritenuto che la vendita dovrà avvenire nella modalità **senza incanto** e nelle forme della **vendita telematica "asincrona"** di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, ovvero con accettazione di offerte esclusivamente telematiche sul PVP e per il tramite delle piattaforme dei gestori selezionati dal Tribunale;

rilevato che, sulla scorta della nuova disciplina delle vendite forzate, delle delibere del CSM e dei decreti del Presidente del Tribunale del 19.04.2023 (prot. n. 168 del 24.04.2023) e del 13.07.2023 (prot. n. 2436 del 14.07.2023), con riguardo ai servizi di pubblicità, resta praticabile la scelta dell'affidamento preferenziale ad alcuni operatori;

rilevato tuttavia che sulla base dei detti decreti è stato introdotto un secondo operatore effettivo, con procedura competitiva tra i due migliori operatori sul mercato, che si alternerà con l'operatore già a suo tempo selezionato per la fornitura della piattaforma della vendita telematica, laddove invece, per l'erogazione dei servizi di pubblicità degli avvisi di vendita e della documentazione connessa, i medesimi decreti, per tutte le procedure, hanno previsto, abbandonata la pubblicità cartacea, la pubblicazione congiunta sui portali e sugli altri mezzi di pubblicità di entrambi gli operatori, anche al fine di aumentare la visibilità della medesima documentazione, sulla base delle offerte inviate da entrambi gli operatori prescelti;

atteso che a suo tempo avevano comunque risposto all'invito del Tribunale di Catanzaro a manifestare la disponibilità all'espletamento della gestione delle vendite telematiche, fornendo le indicazioni, per come disposto dalla citata delibera del CSM, anche le seguenti Società:

1) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO – Vicenza;
2) AUCTION – Faenza;

3) GOBID – Milano;
4) OXANET S.p.A. – Galatina (LE);
5) ASTA LEGALE - Monte Felcino (PG);
6) MEDIATAG – Guido Talarico Editore S.p.A.- Roma;

ritenuto che, in ordine alla scelta del "gestore delle vendite telematiche", nel rispetto del principio di buon andamento e trasparenza contemperato con l'esigenza di evitare un'eccessiva frammentazione delle nomine, applicando quindi il principio della c.d. rotazione temperata delle nomine (v. delibera CSM 25.05.2018), sia allo stato preferibile affidare il servizio della gestione delle vendite telematiche a uno dei due operatori sopra richiamati, alternati con indicazione di un diverso operatore per ciascuno dei due giudici delle esecuzioni del Tribunale, o Giudici istruttori in ipotesi di giudizio divisionale endoesecutivo e quindi per il sottoscritto G.I. **la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. del D.M. 32/2015, con il portale *www.astetelematiche.it* (PDG d'iscrizione n. 1 del 01.08.2017), salva sempre la possibilità per il singolo professionista delegato di rivolgersi ad altra società tra quelle su indicate, sulla base dell'offerta a suo tempo presentata, dandone comunicazione al GE non oltre l'atto di accettazione dell'incarico**;

DELEGA

ai sensi degli artt. 591*bis* e 559 comma 4 c.p.c., le operazioni di vendita all'Avv. **CLAUDIA CONSARINO,** verificata l'iscrizione del detto professionista all'elenco formato ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c., quale referente della procedura, in ordine al compendio pignorato individuato nell'atto di pignoramento e descritto nella relazione estimativa in atti a firma dell'esperto, disponendo che il Professionista delegato provveda preliminarmente:

1) a richiedere, al creditore o ai creditori tenuti al pagamento, il fondo spese, **che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta**, e gli estremi per la fatturazione; **a tal fine è autorizzato ad aprire un conto corrente vincolato all'ordine del G.I.** e intestato al procedimento, preferenzialmente tra gli istituti di credito di cui alla convenzione stipulata dal Tribunale (v. convenzione tipo e circolare pubblicate sul sito del medesimo Tribunale alla sezione *Servizi ai Professionisti/Esecuzioni/Circolari*) **salvo ottenimento di migliori condizioni** e **segnalando comunque alla Cancelleria il nominativo dell'istituto di credito prescelto**.

nel caso in cui **il creditore procedente sia ammesso al patrocinio a carico dello Stato**, **non vi siano creditori intervenuti** e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità di cui oltre (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate al pagamento delle fatture emesse dal Gestore della vendita telematica e dalle Società che curano i servizi di pubblicità, quindi al fondo spese di trasferimento **e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione**; quanto al costo della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, la legge ne prevede la prenotazione a debito; il **Professionista delegato provvederà appena possibile alla copertura delle predette spese**;

2) in primo luogo, laddove non espletati in precedenza, ad effettuare i seguenti controlli preparatori:

a) provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto della debitrice indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, sulla base di una serie continua di trascrizioni nel ventennio **anteriore** al pignoramento (con particolare attenzione alla **trascrizione**

dell'accettazione di eredità in caso di trascrizione di dichiarazioni di successione), come emergente dalla documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune, nonché provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.), rimettendo in ogni caso gli atti al Giudice in caso negativo;

b) provvederà, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione è onerato il creditore procedente a pena di decadenza;

c) ove i beni pignorati risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri comproprietari o creditori opponenti cui sia stata omessa la notifica dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 784 c.p.c.;

d) verificherà la sussistenza delle condizioni di cui alla circolare del Tribunale del 23.02.2021 (in caso i beni pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia agevolata e convenzionata**), in collaborazione con l'esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva**;

3) quindi il professionista delegato provvederà a svolgere le attività di cui all'art. 591*bis* c.p.c.

DISPONE

conseguentemente che il Professionista delegato provveda ai seguenti adempimenti:

1) dovrà svolgere indicativamente **almeno quattro vendite nell'arco di 18 mesi**, delle quali la prima dovrà essere fissata in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrenti dal ricevimento del fondo spese e le successive in un termine non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni dalla vendita precedente;

2) alla **determinazione del prezzo di vendita**, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173*bis* disp. att. c.p.c.: in caso positivo riferendo al giudice e, in caso contrario, attenendosi al **prezzo determinato dall'esperto** arrotondando eventualmente, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto;

3) alla predisposizione della **vendita senza incanto**, redigendo il relativo avviso (preferenzialmente secondo il modello pubblicato sul portale del Tribunale) con l'indicazione:

a. dei **beni in vendita** e del loro **prezzo base** e dell'**offerta minima efficace** pari al 75% del prezzo base (arrotondato al centinaio superiore);
b. della **data ultima di presentazione delle offerte telematiche** che dovrà essere fissata per le ore 12:00 del giorno antecedente a quello di apertura delle offerte**;**
c. delle **modalità di presentazione delle offerte** stesse (riguardo al contenuto delle offerte si veda l'allegato A che fa parte integrante della presente ordinanza), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (75% del prezzo base);

d. dell'importo della **cauzione** (in misura **non inferiore al decimo del prezzo proposto**), che dovrà essere versata (per ciascun lotto separatamente) dall'offerente **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti coordinate **IBAN *IT08D0326822300052849400 44C*** entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita, **facendo bene attenzione quindi a tener conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente dedicato**. Qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile**. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura**. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari**) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi: tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato al giudizio di divisione endoesecutiva a cura del gestore della vendita, senza costi per la procedura medesima, previa indicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN su cui effettuare il versamento;

e. dell'**offerta minima in aumento** sull'offerta più alta (rilancio minimo) che non potrà essere inferiore a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 15.000; € 500,00 per immobili stimati da € 15.001 a € 25.000; € 1.000,00 per immobili stimati da € 25.001 a € 50.000; € 1.500,00 per immobili stimati da 50.001 a € 100.000; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001 a € 200.000; € 2.500,00 per immobili di valore superiore ad € 200.001;

f. della **data di convocazione, in modalità esclusivamente telematica, delle parti**, nelle giornate di lunedì o martedì, nella fascia oraria **dalle ore 9:30 alle ore 17:30**, per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le determinazioni degli offerenti nonché per le conseguenti deliberazioni sulle offerte, tramite *www.astetelematiche.it,* **esclusivamente da remoto, cioè senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, i quali potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza e nell'allegato A, che forma parte integrante e sostanziale della presente ordinanza**;

g. del **termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione**, indicando espressamente che il medesimo termine è **perentorio, improrogabile e non è soggetto a sospensione feriale dei termini**, **per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul c/c intestato al giudizio di divisione endoesecutiva ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura medesima ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del Testo Unico Bancario - D.Lgs. n. 385/1993 - nel caso in cui vi sia

un creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e comunque di regola disponendo il versamento diretto al fondiario per un importo non superiore al 70% dell'intero prezzo realizzato (salvo non vi siano già somme sufficienti), mantenendo in ogni caso un fondo spese sufficiente a coprire tutte le spese di procedura (**evitando rigorosamente la necessità di recupero di somme dal creditore**);

4) ad effettuare la **pubblicità della vendita**, almeno **sessanta (60) giorni** prima della data fissata per la vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza, della relazione di stima comprensiva di foto e planimetrie, sul **portale delle vendite pubbliche**, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., secondo le disposizioni di cui all'**Allegato B** (da intendersi parte integrante della presente ordinanza) e, in ogni caso, in aggiunta, la pubblicazione dei medesimi documenti, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita:

- quanto al Gruppo Edicom S.p.A., sul sito *www.asteannunci.it e sulla "Riviste Aste Giudiziarie"*, nonché di un annuncio di vendita sul siti di cui al servizio *"Aste.click"* oltre che con pubblicazione sul portale con vetrina permanente per 365 giorni *www.asteannunci.it*;

- quanto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul sito web www.astegiudiziarie.it, nonché di un annuncio di vendita sul sito web Subito.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La Società provvederà altresì ad inserire l'annuncio di vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata al Tribunale accessibile dal sito www.reteaste.it e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Ed. Nazionale, in versione digitale.

Ai fini della richiesta dei servizi, il Professionista Delegato procederà ad inviare un'unitaria richiesta di svolgimento dei servizi pubblicitari al Gruppo Edicom S.p.A. all'indirizzo email info.catanzaro@gruppoedicomspa.it **tramite il modello di richiesta unico**, disponibile nella sezione Vendite Giudiziarie sul sito del Tribunale di Catanzaro.

La società Gruppo Edicom S.p.A. coordinerà quindi l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità, trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento.

La documentazione da pubblicare sui siti internet dovrà essere trasmessa preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge.

5) a consentire la **visita dell'immobile** a qualunque interessato, che dovrà in ogni caso svolgersi in due giorni a settimana, giorni e fascia oraria da concordarsi con il debitore; in assenza di accordo sul punto, si dovranno svolgere in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti (tra le 9:00 e le 13:00 e tra le 16:00 e le 19:30). Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il **Professionista delegato dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenti e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto** (si rammenta che le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite il portale delle vendite pubbliche);

6) ad espletare le **operazioni di vendita** secondo le modalità indicate nell'**allegato C** che si intende integralmente richiamato per fare parte di questa ordinanza.

Il Professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis,* c.p.c.:

a) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente e a procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte, a esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

b) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

c) **a depositare in telematico copia del verbale di gara nel fascicolo del giudizio di divisione endoesecutaiva** provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

e) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, le modalità di versamento delle somme residue**, nonché ad acquisire dall'aggiudicatario entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio)**;

f) 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 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

g) ad avvisare tempestivamente il G.I., in caso di inadempienza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

h) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice, **redatto secondo il modello pubblicato sul portale del Tribunale (e depositato in formato editabile)**, tenuto conto in particolare del regime patrimoniale dell'aggiudicatario (quindi se coniugato in regime di comunione legale o separazione dei beni, chiedendo direttamente a quest'ultimo, ove necessario, di produrre l'estratto dell'atto di matrimonio) e di eventuale dichiarazione per l'accesso ai benefici "prima casa" o gli altri previsti dalle norme, nonché se il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento (prevedendo 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 essere indicato tale atto e il delegato si farà consegnare dall'aggiudicatario l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto).

ALLA BOZZA DI DECRETO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI: **a)** attestazione circa l'avvenuto versamento tempestivo, da parte dell'aggiudicatario, delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le spese successive poste a suo carico (versamenti frazionati sono imputati **prima alle spese di trasferimento e poi al saldo prezzo**); **b)** estratto conto **aggiornato** del c/c della procedura; **c) dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (c.d. antiriciclaggio); d)** 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. 445/2000, da allegarsi al decreto di trasferimento; **e)** documenti giustificativi comprovanti il rituale espletamento degli incombenti relativi alla pubblicità della vendita (Avviso di vendita notificato e certificati di pubblicazione relativi alla vendita fruttuosa); **f)** copia delle visure catastali concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali modifiche intervenute; **g)** copia delle ispezioni ipotecarie concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento; **h)** ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista delegato richiederà; **i)** ove previsto, attestazione di prestazione energetica (ove l'immobile non ne sia già dotato o non sia stata redatta dall'esperto stimatore in sede di stima, il delegato demanderà allo stimatore già nominato il relativo incarico ovvero, ove questi non possa redigerla, ad altro professionista la cui nomina dovrà essere preventivamente autorizzata dal Giudice ed i cui compensi, al pari di quelli dell'esperto stimatore, dovranno essere liquidati dal GE medesimo);

i) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 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 conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

l) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione, e a comunicare, anche a mezzo pec, copia del verbale d'aggiudicazione e del decreto di trasferimento al debitore esecutato e agli altri comproprietari;

m) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, 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 al GE; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal Professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 e ss.mm.ii. ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

n) a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale erano state disposte, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, a cura del gestore della vendita telematica;

o) a comunicare, in caso di esito positivo della vendita, all'esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva che potrà eventualmente richiedere, ove spettante in base al prezzo di vendita, l'integrazione del compenso ex art. 13 DM 30.05.2002;

p) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di **un quarto per il secondo esperimento** di vendita, mentre **per i successivi con la riduzione di un quinto** (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), provvedendo, in ogni occasione, alla redazione e alla **notificazione del relativo avviso di vendita**, recante le indicazioni enunciate, **almeno 30 giorni prima dell'esperimento di vendita**, sia ai creditori (procedente ed eventuali intervenuti), anche via pec, sia ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile nonché al debitore esecutato; nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari;

q) a restituire gli atti al Giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il **quarto esperimento** di vendita, **con relazione** redatta in base al modello pubblicato sul portale del Tribunale (con specifica indicazione della motivata previsione di possibile futura vendita del compendio pignorato), per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164*bis* disp. att. c.p.c. e che, analogamente, il professionista delegato rimetta il fascicolo al giudice **nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale o inferiore a € 25.000.00**;

r) a porre in essere gli ulteriori adempimenti previsti dalle norme vigenti e ad accertarsi che siano state regolarmente saldate le fatture emesse dai gestori della pubblicità e/o della vendita nonché da qualsiasi soggetto terzo e relative a ogni altra spesa di procedura: nel caso in cui una o più fatture siano insolute, il delegato dovrà inserire nel progetto di distribuzione innanzitutto le dette somme, **verificando altresì che l'importo delle fatture insolute non sia inserito nella nota di precisazione del credito trasmessa dal creditore.**

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

RENDE NOTO

1) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) che 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;

3) 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;

4) che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, sussistendone i presupposti di legge, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

5) che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770, comma 2 c.c.);

6) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet *www.asteannunci.it* e *www.astegiudiziarie.it*;

7) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali;

8) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

STABILISCE

- che il Professionista delegato, **entro (7) sette giorni** da ciascun tentativo di vendita, riferisca circa l'esito al G.I., depositando report rilasciato dal gestore, avviso pubblicato e verbale di gara;

- che il delegato, **almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi in telematico una relazione riepilogativa dell'attività svolta** unitamente al **rendiconto**, all'**estratto del conto corrente bancario/libretto di deposito** e alla **documentazione delle spese sostenute**, nonché provveda al deposito del **rapporto riepilogativo finale** ai sensi dell'art. 16*bis*, co. 9*sexies* D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla L. 17 dicembre 2012 n. 221 e ss.mm.ii., **sempre utilizzando il modello di relazione** unificata e incrementale pubblicato sul Sito del Tribunale - sezione *Servizi ai Professionisti/Esecuzioni/Modulistica.*

FISSA

il termine massimo **di diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (almeno quattro tentativi di vendita, eventuale predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), **alla cui scadenza il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E.**;

ASSEGNA

al Professionista delegato:

- a titolo di fondo spese la somma di **€ 2.000,00**;

- a titolo di acconto sul compenso la somma di € **1.000,00**;

ponendo entrambe le somme a carico del creditore procedente, il quale dovrà versarle **entro trenta (30) giorni dalla richiesta del Professionista delegato**, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il giudice, **per la dichiarazione di improcedibilità del giudizio per carenza di interesse ad agire** (con la precisazione che le spese di pubblicità sono a

carico del creditore procedente *ex* art. 95 c.p.c. e **salvo quanto sopra previsto in caso di ammissione dello stesso al patrocinio a spese dello stato**).

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

Il delegato provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto divisionale di cui all'articolo 789 c.p.c. attenendosi alle prescrizioni di legge per la formazione e redazione del progetto divisionale e in ogni caso alle seguenti indicazioni:

- provvederà alla formazione di una massa a favore dei creditori del condividente esecutato e ad una corrispondente a ciascuna quota dei condividenti non esecutati, deducendo dalle masse le spese relative al processo di divisione (*I.E.* compenso del perito per la predisposizione della perizia estimativa se disposta in sede divisionale, le spese per la vendita ivi compreso il compenso del delegato, ad esclusione del compenso relativo alla predisposizione del progetto di distribuzione, le spese legali del giudizio di divisione, escluse quelle ricollegabili a controversie sull'*an* o sul *quantum dividendum*) e predisporrà il verbale dell'udienza con indicato il decreto di liquidazione del compenso del delegato e dell'eventuale perito estimatore;
- redigerà quindi il progetto di divisione;
- nella formazione del progetto divisionale, tra le spese di giustizia e il delegato considererà il proprio compenso (ad esclusione del compenso relativo alla predisposizione del progetto di distribuzione), e del perito per la predisposizione della perizia estimativa se disposta in sede divisionale, escluso il compenso del custode che verrà liquidato in sede esecutiva; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale poste a carico della procedura, le spese del giudizio di divisione come sopra precisate,
- comunicherà alle parti processuali la data dell'udienza ex art. 789 c.p.c. dinanzi al giudice per l'esame del progetto divisionale;
- a seguito del deposito del progetto di visionale, provvederà a comunicarlo personalmente alle parti processuali presso il domicilio eletto ovvero la propria residenza, incluse quelle contumaci, senza applicazione del disposto di cui all'art. 492 comma 2 c.p.c.;
- l'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto divisionale autorizzata dal giudice deve essere condotta esclusivamente dal delegato, mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura dovendosi escludere pagamenti in contanti o con altre modalità diverse dal bonifico bancario o assegno circolare intestato alla parte processuale;
- il delegato, in prossimità dell'udienza, chiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita la lista dei movimenti aggiornata, che dovrà essere depositata nel fascicolo telematico quale allegato del progetto divisionale;
- con il deposito del progetto divisionale il delegato trasmetterà: il verbale di udienza, le istanze di liquidazione degli ausiliari, la lista dei movimenti estratto conto unitamente alla copia del decreto di trasferimento e la relazione finale di gestione.

Dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto divisionale, salvo contestazioni, e ordinato i relativi pagamenti, il delegato provvederà, decorsi 20 giorni, al pagamento delle singole somme, depositando nel fascicolo telematico la dichiarazione attestante la completa distribuzione (e

l'assegnazione delle somme spettanti al debitore alla procedura esecutiva, nella quale si provvederà poi alla distribuzione ai creditori ai sensi dell'articolo 596 c.p.c.) delle somme ricavate dalla vendita;

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di 90 giorni dall'approvazione del progetto, il delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

Catanzaro, 7.11.2026

Il Giudice

Dott.ssa Chiara Di Credico

Allegato A

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato al delegato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente**.
Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale e inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.
Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.
Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o di presentatore ex art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.
Un presentatore potrà presentare offerte, nell'ambito del medesimo esperimento di vendita telematica, esclusivamente nell'interesse di un solo offerente ovvero presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12
Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13
Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14
Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15
Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è, salvo successive variazioni che l'offerente è tenuto a conoscere: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo suddetto del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/ Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si specifica, a integrazione di quanto previsto dall'art. 15 su riportato, che:

1) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1 cit., **l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato, che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita**;

2) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 cit., **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il professionista delegato e il gestore della vendita sono tenuti a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche a integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);

b) **se** l'offerente è coniugato in regime di **comunione legale dei beni**, dovranno essere **indicati anche i corrispondenti dati del coniuge**;

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno,

l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale del giudizio di divisione endoesecutiva del Tribunale di Catanzaro;

f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);

g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine**, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**

h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai sostituito al numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

j) **l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste**.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: dovrà allegarsi all'offerta, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero **indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano**);

b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario dedicato alla procedura **(e con il debito anticipo, tenuto conto dei giorni necessari ALL'ACCREDITO EFFETTIVO DELLE SOMME SUL DETTO CONTO CORRENTE ENTRO LA DATA ULTIMA PREVISTA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE)**

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e relativa autorizzazione;

e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere quindi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui vi sia dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Allegato B

PUBBLICAZIONE PORTALE VENDITE PUBBLICHE

Visto il Decreto del 5.12.2017 pubblicato in G.U. il 10.1.2018 che ha accertato la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) si rendono necessarie le seguenti precisazioni e istruzioni in ordine alla pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul predetto portale di cui agli **artt. 490 c.p.c. e 161*quater* disp. att. c.p.c.**.

Il professionista delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, in conformità con le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale, **almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita** (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale) e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita.

Sarà **obbligo del creditore o dei creditori muniti di titolo esecutivo,** a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari, **provvedere al pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto** posto in vendita, mediante versamento del relativo importo direttamente al Professionista delegato, che provvederà (anche) alla suddetta pubblicazione sul portale, almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita.

L'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui predetti creditori, a pena di decadenza in analogia a quanto stabilito dall'art 631*bis* c.p.c.; di conseguenza il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul PVP) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di tale onere, ossia l'estinzione della procedura, e dei conseguenti profili di responsabilità connessi.

Il Professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.

Laddove al delegato non sia versato l'importo sopra descritto e, quindi, il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice.

Devono intendersi confermate le altre prescrizioni e condizioni già stabilite nel provvedimento di delega, ivi compresa la pubblicità sui siti internet già indicati nonché le modalità di vendita già prescritte.

Allegato C

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita in modalità telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - *www.astetelematiche.it* – ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta al professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
In relazione all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte, esclusivamente con modalità telematiche, "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza**. Sono da ritenersi senz'altro invalide:**

a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
e) le offerte che non consentano di individuare l'offerente.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
- procederà ad abilitare la parti interessate a presenziare all'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- **verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;**
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura: il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. alias).

IN CASO DI OFFERTA UNICA.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, asincrona telematica, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE.
Il professionista delegato procederà:
a) in primo luogo, alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, è indicata nell'ordinanza di delega.
b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e secondo le seguenti modalità:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito *www.astetelematiche.it* utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ogni partecipante potrà formulare plurime offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (via mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale e accedervi solo qualora si voglia formulare un rilancio prima della scadenza del termine di cui oltre;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e avrà termine alle ore 15:00 del terzo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara (si badi che nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita è stata prevista l'apertura delle buste telematiche nei soli di giorni di lunedì o martedì proprio al fine di evitare che il terzo giorno successivo cada di sabato o di domenica)**;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,

automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. dell'ultimo minuto e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma fino ad un massimo di otto prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.
A questo punto il professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà **a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta, redigendo APPOSITO VERBALE DI AGGIUDICAZIONE e allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.**
Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS al numero di telefono mobile parimenti comunicato.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, **rilasciate in data non successiva alla vendita stessa**.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e 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;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a

quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

6) ai sensi degli artt 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, **l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa**; la disposizione si applica ugualmente nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate; ai sensi dell'art. 591*bis*, comma 7 c.p.c. ("se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo"), il professionista delegato dovrà richiedere la decadenza dell'aggiudicatario **entro il termine di 10 giorni** dalla scadenza del termine, previa verifica del mancato versamento e utilizzando il modello pubblicato sul Sito del Tribunale alla sezione *Servizi ai Professionisti/Esecuzioni/Modulistica*; la detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, può anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la **condanna successiva** al pagamento della differenza tra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto già confiscatogli a titolo di multa, e quello dell'offerta a suo tempo presentata**; in tali casi il professionista delegato è obbligato a richiedere la detta condanna al GE, prima di procedere con il progetto di distribuzione**, nell'ambito del quale la detta condanna costituirà un credito da assegnarsi agli ultimi creditori come risultante da relativa da graduazione.

Il Giudice

Chiara Di Credico