TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 100/2022 r.g.es.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Rinaldi ,
visto il rigetto dell'istanza di sospensione,
rilevato che il creditore procedente già all'udienza del 18.02.2025 ha insistito per la vendita,
letti gli atti, esaminata la documentazione e vista l'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;
ritenuto opportuno, al fine di consentire un più celere e proficuo svolgimento della procedura, disporre la delega delle operazioni di vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., ad un professionista di cui all'elenco trasmesso ex art. 179ter disp. att. c.p.c., già nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559, comma 4 c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione e amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;
vista la circolare dell'Ufficio esecuzioni e Procedure concorsuali del 22.02.24 (Prot. n. 121) sulle modifiche alle regole di espletamento delle operazioni di vendita senza incanto, finalizzata all'implementazione delle attività connesse alla partecipazione alle vendite giudiziarie in modalità integralmente "da remoto" ed il pedissequo allegato costituente integrazione delle precedenti ordinanze delegate ex art. 591bis c.p.c.,
letti gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.
ritenuto quindi 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:
ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO – Vicenza;
AUCTION –Faenza;
GOBID – Milano;
OXANET S.p.A. – Galatina (LE);
ASTA LEGALE - Monte Felcino (PG);
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, e quindi per il sottoscritto GE il Gruppo Edicom S.p.A., società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. del D.M. 32/2015, con il portale www.garavirtuale.it (PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017), 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 arti. 591bis e 559 comma 4 c.p.c., le operazioni di vendita **all'avv. Carlo Maria Larussa** verificata l'iscrizione del detto professionista all'elenco formato ai sensi dell'art. 179 ter d.a.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 - ove non vi abbia già proceduto in precedenza per l'espletamento di altre incombenze correlate all'incarico di Custode dei beni pignorati - è autorizzato ad aprire un conto corrente vincolato all'ordine del Giudice 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, a effettuare i seguenti controlli preparatori:
a) verificare l'appartenenza, in capo al debitore esecutato, del diritto pignorato, 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 dell'esecuzione in caso di esito negativo;
b) verificare l'esistenza di creditori iscritti, di sequestranti o di comproprietari non avvisati (artt. 498 e 599 c.p.c.), rimettendo in tal caso gli atti al Giudice dell'esecuzione;
c) verificare la sussistenza delle condizioni di cui alla circolare del Tribunale del 23.02.21 (in caso i beni pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia agevolata e convenzionata), in collaborazione con l'esperto stimatore;
3) a liberare l'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ove non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e se occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura;
4) quindi il professionista delegato provvederà a svolgere le attività di cui all'art. 591bis 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. 173bis 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:
dei beni in vendita e del loro prezzo base e dell'offerta minima efficace pari al 75% del prezzo base (arrotondato al centinaio superiore);
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;
delle modalità di presentazione delle offerte stesse (riguardo al contenuto delle offerte si veda sempre 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);
dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata (per ciasun lotto separatamente) dall'offerente esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti

coordinate IBAN IT02A0326812000052914015770 entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita (facendo bene attenzione quindi a tenere conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo della cauzione sul c/c 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 alla procedura esecutiva 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;

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;

della data di convocazione, in modalità esclusivamente telematica, delle parti, nelle giornate di lunedì e martedì, nella fascia oraria dalle ore 9:30 alle ore 18:30, per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la determinazione degli offerenti nonché per le conseguenti deliberazioni, tramite il portale www.garavirtuale.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 all'allegato A, che forma parte integrante e sostanziale della presente ordinanza;

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 alla procedura esecutiva 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 e della

relazione di stima, comprensiva di foto e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161quater 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 quarantacinque (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 sui siti di cui al servizio "Aste.click", oltre che 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, nonchè di un annuncio di vendita sul sito web Subito.it; la medesima 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'unica 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 detta società 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/Custode giudiziario 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. 591bis, 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 dell'esecuzione 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, le spese e l'onorario per l'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, le modalità di versamento delle somme residue, nonchè ad acquisire dall'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585 co. 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.E, 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 dell'esecuzione, 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 (con gli estremi dei versamenti) 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; 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 e 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;
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 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 al debitore esecutato; si precisa che le comunicazioni al debitore non costituito possono essere eseguite nelle forme dell'art. 492 co.2 c.p.c., vale a dire mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico (modalità equipollente alla comunicazione cartacea in cancelleria), nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari;
q) a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione 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. 164bis disp. att. c.p.c. e che, analogamente,

il professionista delegato rimetta il fascicolo al G.E. 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 procedente.
s) alla formazione e al deposito nel fascicolo telematico di un progetto di distribuzione (anche parziale, laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, e in tal caso per importo comunque non superiore di regola all'ottanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato/custode, determinato ai sensi dei DD.MM. vigenti, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari. Il delegato provvederà anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o alcuno degli ausiliari non abbiano depositato nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e ss.mm.ii. e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. Unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;
t) a fissare innanzi a sé, nei giorni dal lunedì al venerdì, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro 30 giorni dall'apposizione del visto da parte del giudice dell'esecuzione sul progetto presentato ovvero dal deposito e comunicazione del progetto eventualmente modificato dal medesimo giudice, l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al professionista delegato devono intercorrere almeno 10 giorni; l'invito dovrà contenere l'avviso che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., che le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno necessariamente comparire né depositare note telematiche e che, tuttavia, la mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto medesimo anche a seguito di accoglimento di eventuali osservazioni altrui; ai sensi dell'art. 598 c.p.c., se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, il professionista delegato ne dà atto nel processo verbale e, a norma dell'articolo 591bis, ordina il pagamento agli aventi diritto delle singole quote, entro sette giorni, sottoscrivendo direttamente i mandati di pagamento (che, pertanto, non dovranno essere richiesti al G.E.) e, all'esito, provvedendo direttamente a richiedere all'istituto di credito la chiusura del conto corrente;
s) se invece sono sollevate contestazioni non risolvibili innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c., dando le conseguenti disposizioni per l'attuazione del progetto di distribuzione; all'udienza fissata dal GE ex art. 512 c.p.c. il delegato dovrà comparire

personalmente previo deposito di una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni, con termine fino a 7 giorni prima dell'udienza medesima;
t) a depositare, entro 10 giorni dall'esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale (con obbligo di allegazione dei provvedimenti di liquidazione del G.E., del progetto di distribuzione, della prova della comunicazione degli avvisi alle parti e della prova dei pagamenti compiuti, oltre che della chiusura del conto) delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, sempre redatto in conformità al modello pubblicato sul portale del Tribunale e che si concluderà con la richiesta allo stesso giudice di archiviazione della procedura esecutiva, previa verifica delle attività poste in essere.

Il professionista delegato procede personalmente e senza indugio a tutte le operazioni delegate e, in caso di documentato impedimento, potrà richiedere al GE di essere sostituito da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179ter disp. att.c.p.c.

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, ove consentito, 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, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
7) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it;
8) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali;

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

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e ss., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

STABILISCE

- che il Professionista delegato, entro (7) sette giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca circa l'esito al G.E., 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 del Custode, 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. 16bis, co. 9sexies 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 messo a disposizione dal GE sul portale del Tribunale alla 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 G.E., per la dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione 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 art. 8 T.U.S.G. salvo quanto sopra previsto in caso di ammissione dello stesso al patrocinio a spese dello stato).

Catanzaro, lì 03/05/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Francesca Rinaldi

Allegato A

MODALITA' 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 della procedura esecutiva 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 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 della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario dedicato alla procedura (e con il debito anticipo tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul detto c/c 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 delle 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 alla gara 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 161quater 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: infatti l'art. 631bis c.p.c. prevede che "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata [o analogamente se effettuata con ritardo] nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630 secondo e terzo comma"; 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 dell'Esecuzione.
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 Gruppo Edicom S.p.A. - www.garavirtuale.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 ogni caso il gestore della vendita telematica assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'area pubblica del portale www.garavirtuale.it, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite in real time garantendo l'anonimato degli offerenti.
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 dell'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, ma 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.garavirtuale.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 (a tal fine è stata prevista nell'ordinanza l'apertura delle buste telematiche nei soli giorni di lunedì e martedì, al fine di evitare la coincidenza del terzo giorno con il sabato e la 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 dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei 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. 591bis, 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 portale 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 graduazione.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Francesca Rinaldi