TRIBUNALE DI MESSINA
- Seconda Sezione Civile -

ORDINANZA DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
*- art. 591-*bis *c.p.c. -*

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al **n° 112/2025 R.G.Es.**, la cui trattazione è stata disposta in modalità virtuale, con sostituzione dell'udienza originariamente fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno 9 settembre 2026 con il deposito telematico di note scritte *ex* art. 127-*ter* c.p.c. e sciogliendo la riserva assunta nella medesima data;

atteso che il creditore procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato giusta note di trattazione scritta in atti;

rilevato che le contestazioni mosse all'elaborato peritale da parte del debitore possono ritenersi superate alla luce della completezza dell'elaborato peritale che ha cristallizzato adeguamente i criteri per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato;

che le ulteriori istanze del custode non necessitano l'adozione di un provvedimento espresso in tale fase processuale, dato l'arco temporale di vigenza del contratto di locazione opponibile alla procedura;

considerato il tenore della stima in atti;

rilevato che deve procedersi, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. (come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia), alla vendita mediante delega ad uno dei professionisti iscritti nel vigente elenco di cui al novellato art. 179-t*er* disp. att. c.p.c., sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi nel rispetto di quanto oggi previsto dall'art. 179-*quater* disp. att. c.p.c.;

precisato che in sede di determinazione del valore dell'immobile staggito da parte dell'esperto stimatore è stata già applicata una riduzione in misura predeterminata del 10% sia in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. n° 83/2015, conv. in l. n° 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita dei beni pignorati rispetto a quelli venduti sul libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore);

ritenuto che, anche alla luce della modifica dell'art. 568 c.p.c. effettuata dal d.l. n° 83/2015, vada confermato il prezzo base del compendio – con la riduzione di cui sopra – come stabilito dal perito stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea e si forma (cfr. Cass. Civ. sez. III, 6 ottobre 1998 n° 9908, Cass. Civ. sez. III, 10 febbraio 2015 n° 2474) a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia (e ciò è garantito dalla

pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

tenuto conto che a far tempo dal 10 aprile 2018 tutte le vendite devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate da parte dei creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse delle stesse e per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita asincrona telematica di cui all'art 2, co. 1° lett. h), del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n° 32, come regolato dal successivo art. 24 D.M. cit., il quale prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità telematiche (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale);

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Il Giudice dell'esecuzione

ritenuto di disporre la vendita del compendio sottoindicato, con delega delle operazioni *ex* art. 591-*bis* c.p.c. (nella formulazione della norma *ratione temporis* applicabile alla presente procedura a seguito dell'entrata in vigore della c.d. Riforma Cartabia) e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista **avv. Filippo Cavaliere**, già nominato quale custode giudiziario dell'immobile staggito **e fissa il termine finale di mesi 24 per il completamento delle operazioni delegate**;

NOMINA

gestore della vendita telematica la società **Edicom S.p.A.**, che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale;

DISPONE

- che la creditrice procedente provveda al versamento sul conto corrente della procedura, entro 30 giorni dalla richiesta che verrà formulata dal professionista delegato, dei seguenti **fondi spese**:
  - **€ 1.000,00** per acconto compenso del delegato;
  - **€ 400,00 per ogni lotto** posto in vendita ai fini del pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - **€ 2.500,00** per le spese di pubblicità commerciale, precisando che sarà cura del delegato richiedere direttamente alla creditrice procedente ulteriori anticipi nel caso di esaurimento del fondo spese o laddove lo stesso non dovesse risultare sufficiente (ad esempio a causa dell'elevato numero di lotti);

Qualora nei predetti termini il delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare senza ritardo una comunicazione di tale inadempimento alla creditrice procedente ed a quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, invitando la parte più diligente ad effettuare il versamento dovuto e a darne prova mediante la produzione al delegato della relativa ricevuta entro i 10 giorni successivi alla data di ricevimento di tale comunicazione, contenente anche l'avvertimento che, ai sensi dell'art. 631-*bis*

c.p.c., l'omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione del processo esecutivo;

AVVISA

i creditori che il mancato pagamento, secondo le prescritte modalità, delle spese per la pubblicità secondo quanto sopra specificato nonché dei fondi spese per il custode e per il delegato sopra indicati potrà essere considerata inerzia colpevole e per tale motivo potrà determinare l'immediata sospensione delle operazioni di vendita e la fissazione di un'udienza *ex* art. 631, co. 1°, c.p.c. e/o ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.; a tali fini il delegato e/o i destinatari delle somme comunicheranno tempestivamente al G.E. eventuali inadempimenti;

DISPONE

che in caso di mancata vendita **entro 18 mesi** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza il fascicolo venga comunque rimesso al G.E. affinché decida sul prosieguo, dovendo in ogni caso il delegato espletare in tale periodo n° 5 esperimenti di vendita (di cui almeno 3 entro 12 mesi dalla pronuncia della presente ordinanza, con la precisazione che il mancato rispetto di detti termini, se non giustificato, può costituire valido motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto) con prezzo base d'asta ridotto ogni volta del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, **salvo quanto di seguito specificato per il caso di antieconomicità della vendita**; si precisa che in caso di infruttuoso esperimento dei tentativi di vendita delegati, il professionista delegato dovrà provvedere senza ritardo a rimettere gli atti al G.E. formulando istanza ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c., da porre in visione al Giudice dell'esecuzione, con richiesta di istruzioni, unitamente ad una relazione nella quale siano indicati: - l'ultimo prezzo a base d'asta, - le spese sostenute; - le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. al seguente prezzo base:

- lotto unico – prezzo base d'asta l'importo indicato in perizia come valore di vendita giudiziaria;

Il **rilancio minimo** è fissato nel modo seguente: valore inferiore ad € 50.000,00: € 1.000,00; valore inferiore ad € 100.000: € 2.000,00; valore inferiore ad € 200.000,00: € 3.000,00; valore superiore ad € 200.000.00: € 5.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

FASE 1: ADEMPIMENTI INZIALI E REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà:

1) a **verificare** la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta *ex* art. 567 co. 2° c.p.c. e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo Giudice;
2) qualora non vi abbia già provveduto il custode, **all'apertura** del **conto corrente** intestato alla presente procedura esecutiva (c.d. **conto della procedura**) presso l'istituto di credito già designato, sul quale il professionista delegato potrà operare, anche mediante servizio *home banking* dispositivo, senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto; su tale conto dovranno essere versate tutte le somme afferenti alla procedura;
3) a comunicare alla creditrice procedente le **coordinate bancarie** del conto della procedura dove effettuare il versamento dei **fondi spese** nelle misure e nei tempi sopra indicati ed a segnalare

l'eventuale mancato versamento dei fondi spese ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti;

4) ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2° D.M. n° 32/2015, depositandola in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;
5) a redigere il **rapporto riepilogativo iniziale** ai sensi del novellato art. 591-*bis* ultimo comma c.p.c.;
6) laddove tale attività non sia già stata compiuta dall'esperto stimatore, ad acquisire il **certificato di stato civile del debitore** esecutato (laddove si tratti di persona fisica) al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
7) a **controllare lo stato di diritto** in cui si trova l'immobile, che sia stata allegata – laddove necessaria – la certificazione di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R.6 giugno 2001 n° 380 e che siano state fornite le notizie di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche e dell'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
8) laddove in ipotesi decorra il termine ventennale dalla trascrizione del pignoramento, ad invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione medesima, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668-bis co. 5° c.c.); in mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti;
9) **a fissare il termine**, non inferiore a **90 giorni** e non superiore a **120 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
10) a redigere l'**avviso di vendita**, contenente le seguenti indicazioni:
    a) identificazione degli immobili oggetto della vendita, con particolare riferimento al Comune in cui si trovano i beni e ai diritti immobiliari che si pongono in vendita in uno ai dati catastali;
    b) identificazione dei lotti in cui gli immobili sono posti in vendita;
    c) prezzo base per ogni lotto ed aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
    d) indicazione del sito *internet* sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome ed il recapito telefonico del custode e del professionista delegato;
    e) modalità della vendita (telematica asincrona);
    f) contenuto e modalità di presentazione delle offerte e modalità di partecipazione alla vendita, come di seguito indicato nello specifico paragrafo;
    g) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**;
    h) che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;
    i) che le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;
    j) avvertimento che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;
    k) che **non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
    l) specificazione che tutte le **attività** che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere **compiute in Cancelleria** o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del

Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, **sono eseguite dal professionista delegato** nel luogo che verrà indicato nell'avviso di vendita;

m) indicazione che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata autenticata** da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
n) espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la **destinazione urbanistica** del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. 1 cit., ovvero di cui all'art. 40 co. 2° della citata l. 28 febbraio 1985 n° 47, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita;
o) che per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia** l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della l. 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;
p) che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
q) 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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;
r) che con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
s) che agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
t) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili;
u) che, laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
v) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
w) che se il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
x) <u>che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione</u> e che i diritti e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare

prudenzialmente a cura del delegato), vanno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 112/2025 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Filippo Cavaliere" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo *pec* o raccomandata a.r.);

y) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

11) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione: un estratto della presente **ordinanza**, **l'avviso di vendita**, la **perizia** di stima ed i principali allegati (**planimetrie** e **fotografie** dell'immobile) accertandosi non siano visibili né indicizzabili le **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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (vedi documento Garante della Privacy n° 1490838 del 7 febbraio 2008);
12) a dare **avviso ai creditori e al debitore** della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della medesima;
13) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista acquisita dal conto della procedura;
14) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

FASE 2: AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà:

15) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
16) a dare inizio alle operazioni di vendita che si svolgeranno secondo le modalità di cui all'art. 24 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n° 32 (c.d. vendita asincrona) e nel rispetto di quanto disposto nel successivo paragrafo "*Disciplina della vendita*";
17) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore – sottoscritto con firma digitale – dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate, il tutto corredato della documentazione comprovante le pubblicità effettuate (in essa ricompresa la certificazione del P.V.P.);
18) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
19) sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
20) a fissare, nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo in ogni occasione alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari come sopra regolamentati; ai sensi dell'art. 591 c.p.c. provvederà a fissare il termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
21) a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita al fine di consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione anche ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.;
22) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490, commi 1° e 2°, c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo *pec* del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

N.B.: si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo *pec* sopra indicato.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Il bonifico, con causale "*proc. Esecutiva n° 112/2025 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte 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 né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto mercé la presente ordinanza.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

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.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) 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, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore

dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della **gara telematica asincrona**.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara,** facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n° 32/2015.

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

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E. qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in

vendita ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (attesa la verosimile antieconomicità della vendita). Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite e al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

FASE 3: TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Successivamente all'aggiudicazione o all'assegnazione il professionista delegato provvederà:

23) ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
24) a disporre la pronta restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul medesimo conto corrente di provenienza, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione;
25) se tali informazioni non risulteranno dagli atti, ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo, acquisendo altresì – nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo – **la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.;**
26) ad informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, l'esperto stimatore al fine di consentire a quest'ultimo di acquisire il certificato aggiornato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
27) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo stimato degli oneri a suo carico, l'eventuale differenza non coperta dal deposito cauzionale – che dovrà essere versata unitamente al prezzo – e le coordinate bancarie del conto della procedura sul quale effettuare il pagamento, con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo; (cfr. Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447);
28) a dare tempestivo avviso al G.E. del **mancato versamento del prezzo** di aggiudicazione per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; **la richiesta di emissione del provvedimento di cui all'art. 587 u.c. c.p.c. dovrà essere depositata soltanto ad avvenuto versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene al successivo esperimento di vendita**;
29) ad **autorizzare l'assunzione di debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 co. 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
30) ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
31) ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
32) **a verificare l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dal novellato art. 585 co. 4° c.p.c.;**
33) a **predisporre la bozza del decreto di trasferimento** (sia in formato *word* modificabile che *pdf* nativo) alla quale dovranno essere allegati, ove necessari, il certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e l'attestazione di prestazione energetica, da depositare in originale in Cancelleria, e dovranno essere consegnati gli altri documenti (es. dichiarazione di non necessità dell'A.P.E., dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia del documento di identità, dichiarazioni rese a norma del d.P.R. n° 445/2000, ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica, l'eventuale dichiarazione resa dal coniuge *ex* art. 179 c.c., ecc. e la dichiarazione di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.);
34) nel caso in cui il versamento del prezzo sia avvenuto, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, ad inserire nella bozza di decreto di trasferimento gli estremi di tale atto;
35) a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di

cronologico e del numero di repertorio il delegato provvederà ad estrarre copie autentiche del decreto di trasferimento, agli **adempimenti di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale** dello stesso presso gli uffici competenti ed al pagamento dei relativi oneri con addebito sul conto della procedura, tenendo conto in ogni caso che nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 co. 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"); il delegato provvederà altresì alla comunicazione del decreto di trasferimento alle Pubbliche Amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento;

36) ad effettuare, se del caso e laddove l'aggiudicatario non si attivi in tal senso tempestivamente, la denuncia di trasferimento prevista ai fini della prelazione dall'art. 59 d.lgs. n° 42/2004 per i beni culturali, provvedendo anche alle operazioni conseguenti previste da tale norma e predisponendo la minuta del decreto di trasferimento "condizionato" nonché il successivo atto di formale accertamento del mancato esercizio della prelazione;
37) 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 dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già **conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti** per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. n° 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
38) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione e voltura per la trasmissione all'aggiudicatario, che dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata r.r. al domicilio dell'aggiudicatario con l'avviso che dalla sua ricezione decorrerà il termine per la presentazione dell'eventuale domanda di concessione o permesso in sanatoria;
39) ad acquisire, a cura della Cancelleria, copia autentica del decreto di trasferimento completa di annotazione degli estremi di registrazione, trascrizione, voltura e di certificazione di mancata opposizione e provvederà alla cancellazione dei gravami, con addebito dei relativi oneri sul conto della procedura;
40) al deposito dei rapporti riepilogativi periodici nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi del novellato art. 591-*bis* u.c. c.p.c.;
41) a versare, su specifica richiesta dell'istituto di credito *ex* art. 41 co. 4° d.lgs. n° 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, al creditore fondiario – anche prima del riparto – la somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al Giudice, nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
42) a **restituire all'aggiudicatario** le somme residue che siano risultate eccedenti gli oneri a suo carico, senza necessità di specifica autorizzazione del G.E., dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

FASE 4: DISTRIBUZIONE AI CREDITORI

Il professionista delegato provvederà senza ritardo alla redazione del progetto di distribuzione attenendosi alle seguenti indicazioni:

43) il professionista delegato comunicherà tempestivamente a tutti i creditori l'avvenuto pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario e, se non vi sono altri lotti posti in vendita, li inviterà a depositare, entro 30 giorni ed a mezzo p.c.t., la nota spese e la precisazione del credito;
44) inviterà inoltre i **creditori ipotecari** a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento utilizzato per la determinazione del credito, il numero dell'ultima rata di finanziamento pagata e la relativa certificazione giustificativa, la misura dei tassi (variabili) applicati, la misura dell'eventuale tasso

di mora applicato, il prospetto di calcolo analitico degli interessi *ex* art. 2855 c.c. con la precisazione che l'anno in corso va inteso non come anno solare ma come arco di tempo della durata di dodici mesi il cui inizio corrisponde a quello del debito di interessi;

45) inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a **documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare**, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

46) scaduto il termine assegnato e concluse le operazioni di custodia il delegato, previo invio di un singolo sollecito ai creditori che non abbiano inviato la nota spese o la precisazione del credito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, **provvederà a trasmettere per p.c.t. al G.E. la propria nota spese** al fine di consentire al Giudice di procedere alla liquidazione degli ausiliari, segnalando altresì l'eventuale necessità di liquidare il saldo sul compenso spettante in favore dell'esperto stimatore;

47) entro il termine di 30 giorni dalla liquidazione, procederà alla **redazione della bozza del progetto di riparto** contenente la graduazione dei crediti, osservando le norme sulle cause legittime di prelazione;

48) tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla voltura catastale posti a carico della procedura;

49) quanto ai **compensi di avvocato** ed alle spese sostenute, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei **valori medi** di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto **ricavato dalla vendita** dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, co. 1° ultimo periodo, D.M. n° 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

50) quanto alle **spese privilegiate *ex* art. 2770 c.c.**, il professionista si atterrà a quanto segue:

   a) tra le spese di giustizia sostenute nell'interesse della massa dei creditori vanno ricomprese quelle affrontate per l'intimazione del precetto nonché per il pignoramento ed il compimento degli atti esecutivi necessari e prodromici allo svolgimento ed al compimento della vendita forzata;
   b) le spese di giustizia per la fase successiva al pignoramento (quali ad esempio quelle di custodia, di pubblicità ovvero relative al pagamento dei compensi spettanti agli ausiliari o al delegato) possono essere sostenute da uno qualunque dei creditori concorrenti muniti di titolo esecutivo e non necessariamente dal creditore procedente; vanno, pertanto, rimborsate a chi in concreto le abbia sopportate;
   c) sono privilegiate le spese sostenute per atti conservativi, quali quelle relative all'azione surrogatoria o alla separazione dei beni del defunto, nonché le spese connesse al sequestro conservativo (a condizione che lo stesso si sia convertito in pignoramento e che tale pignoramento abbia determinato l'instaurazione del processo esecutivo, con esclusione delle spese del giudizio di merito che ha condotto alla emanazione della sentenza idonea a realizzare la conversione del sequestro), dovendo al contrario escludersi dalla previsione dell'art. 2770 c.c. le spese concernenti il sequestro conservativo in virtù del quale un creditore sia intervenuto nel procedimento ai sensi dell'art. 499 co. 1 c.p.c. ovvero quelle concernenti il sequestro conservativo convertitosi in un pignoramento successivo sullo stesso bene;
   d) non rientrano nel privilegio le spese sostenute per ottenere un sequestro giudiziario (che non ha natura conservativa) o per l'esercizio dell'azione revocatoria (che giova solo a chi la propone);
   e) non sono assistite da privilegio le spese sostenute per il pignoramento di un immobile già pignorato;
   f) non rientrano, in via generale, nel novero delle spese privilegiate quelle affrontate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti che non risultano funzionali all'utile conclusione della fase liquidativa, <u>dovendo le stesse essere collocate nello stesso grado del credito fatto valere dal creditore che ha compiuto gli esborsi</u>;

51) alla minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate ed i giustificativi delle ulteriori spese *ex* art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;
52) il professionista delegato provvederà quindi a fissare la comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione ed a notificare il relativo invito ai creditori – anche via *pec* – ed al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006; tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; quando il debitore non ha eletto domicilio *ex* art. 492 c.p.c. e si tratti di procedura introdotta successivamente al 1° marzo 2006, tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la Cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore:
    a) sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in Cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la Cancelleria stessa;
    b) sia – ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione – con mezzi informali quali *e-mail*, telefono, servizi di messaggistica digitale, ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore;
53) il professionista delegato provvederà a dare atto dell'intervenuta approvazione del progetto di distribuzione (anche ai sensi del novellato art. 597 c.p.c.) se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
54) nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., provvederà a trasmettere il fascicolo al G.E. unitamente alle contestazioni dell'opponente e ad una breve relazione con la quale prenda specificamente posizione sulle voci contestate, onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente (ovvero dovrà provvedere al deposito di note laddove il G.E. provveda ai sensi dell'art. 127-*ter* c.p.c.);
55) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, il professionista delegato provvederà a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura sia per quella a carico dell'aggiudicatario; eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto ai sensi del novellato art. 598 co. 1° c.p.c., il delegato procederà alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura e, senza indugio, depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte ai sensi del novellato art. 591-*bis* u.c. c.p.c., allegandovi la prova dei pagamenti compiuti nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate), secondo le istruzioni già sopra impartite;
56) il professionista delegato provvederà altresì ad informare immediatamente il Giudice dell'esecuzione di eventuali difficoltà insorte nella esecuzione dei pagamenti secondo il progetto di riparto indicandone i motivi (es. irreperibilità del debitore nel caso vi sia un residuo da restituire ovvero incertezze circa il beneficiario dei pagamenti); il p.d. dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, vigilando sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;
57) il delegato trasmetterà ai beneficiari del riparto **modello di quietanza** per consentire al creditore di indicare le **modalità di pagamento** e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'avvocato e con l'apposizione del bollo;
58) la medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incombenti di cui all'art. 510 c.p.c.;

59) qualora il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n° 385/1993, abbia incassato somme eccedenti quelle dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti dei creditori beneficiari di tale somma.

DISPOSIZIONI GENERALI

Nello svolgimento delle attività delegate il professionista dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

- in nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del G.E. In caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza – per qualsiasi motivo – di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;
- il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega;
- sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire da uno degli altri professionisti iscritti nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per le operazioni inerenti alla vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed 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.

<u>Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"</u>

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.

<u>Art. 14: "Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica"</u>

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 e gli allegati è il seguente: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
g) l'indicazione del referente della procedura;
h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);
j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
m) 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;
n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche

i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE 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) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); 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; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
d) 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;
e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

PUBBLICITÀ

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia, **almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche**, **ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, con l'ausilio **del Gruppo Edicom S.p.A (la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata),** in base alla convenzione con la stessa stipulata:

a) sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 200.000,00);

b) a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;

c) sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

d) sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG dell'8.07.2013); pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;

e) Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);

f) Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;

Il testo dell'inserzione sul quotidiano e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito internet su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini dei beni.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato, saranno svolti a cura della Gruppo Edicom S.p.A secondo le seguenti modalità: Il professionista delegato invia alla società Gruppo Edicom S.p.A. a mezzo indirizzo e-mail: info.messina@edicomspa.it; (tel. 090.770587) la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) con omissione nei predetti atti della indicazione dei dati personali del debitore e di eventuali soggetti terzi rispetto alla procedura espropriativa in corso e provvede a corrispondere anticipatamente alla società Gruppo Edicom S.p.A, nelle modalità dalla stessa indicate, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche.

In particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- eliminare dalla copia della relazione di stima, da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);
- in relazione all'inserzione dell'annuncio sul P.V.P., avrà cura di selezionare dall'apposito elenco i siti *internet* sopra indicati. In funzione dell'interoperabilità tra il P.V.P. e questi siti, tutti i dati dell'inserzione saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità tramite il P.V.P. unitamente ai documenti pubblicati;
- in relazione alle altre forme di pubblicità sopra indicate, procederà a compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità Edicom spa, almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, il "*Modulo di Richiesta Servizi*" indicando i servizi richiesti e i dati necessari per la fatturazione degli stessi;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico, a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito commerciale *www.immobiliare.it* laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuto nei limiti di € 50,00 (oltre i.v.a.) oltre che sui portali *www.casa.it*, *www.idealista.it*; nel caso in cui il prezzo richiesto sia superiore, il delegato potrà, in alternativa e previa richiesta in tal senso da parte della creditrice procedente, effettuare la predetta pubblicazione esclusivamente sui portali *www.casa.it*, *www.idealista.it*.
- il delegato – ovvero il custode qualora diverso dal delegato – provvederà altresì, ove possibile, all'affissione di un cartello "Vendesi" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti internet dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

Le pubblicazioni *on-line* dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il *format* indicatore delle prestazioni energetiche di cui al all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Ulteriori modalità pubblicitarie potranno essere concordate preventivamente con il gestore della vendita telematica; il delegato potrà altresì valutare la possibilità di avvalersi del servizio di *tour* virtuale dell'immobile eventualmente offerto dal gestore della vendita, sentita la creditrice procedente, precisandosi che le spese verranno anticipate dalla suddetta creditrice secondo il generale principio di anticipazione.

Il Giudice dell'esecuzione

AFFIDA

l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b) e c) alle società incaricate della gestione della vendita telematica o della sola pubblicità, le quali dovranno quindi provvedere a rendere disponibile al delegato, tramite l'area riservata del proprio portale *internet*, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita o nel diverso termine imposto dalla piattaforma ministeriale, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

PONE

a carico anticipato provvisorio della creditrice procedente, ed in caso di sua inerzia a carico degli altri creditori titolati, gli oneri economici necessari alla pubblicità (diversi dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche), avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme alle società incaricate della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, ciò che potrà portare all'estinzione della procedura;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* 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. 161-*bis* 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 artt. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

assegna alla creditrice procedente il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.

Si comunichi anche al professionista delegato nonché custode giudiziario a cura della Cancelleria.

Messina, 06/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. P*aolo* P*etrolo*