TRIBUNALE DI MESSINA
- Seconda Sezione Civile -
ORDINANZA DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
*- art. 591-*bis *c.p.c. -*

Il Presidente di Sezione;
esaminati gli atti;
premesso il contenuto della sentenza emessa nelc orso del giudizio e dell'ordinanza di delega del 25.3.2013;
rilevato che deve procedersi alla rinnovazione della delega per la vendita dei beni già conferita al Notaio dott. S. Magno;
ritenuto che va confermato il prezzo a base d'asta indicato nell'ultimo ciclo di vendite;
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 delle parti e per il sollecito svolgimento della procedura;
che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dalle parti 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.

DISPONE
la vendita del compendio e

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 Notaio dott. S. MAGNO **e fissa il termine finale di mesi 12 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 parte istante **MINISSALE Giuseppe**, nato a Messina il 17-09-1985, C. F.: MNSGPP85P17F158L, provveda al versamento sul conto corrente della procedura, entro 30 giorni dalla richiesta che verrà formulata dal Notaio delegato, dei seguenti **fondi spese**: **€ 500,00 a titolo di acconto sui compensi maturandi del Notaio delegato; € 300,00 per ogni lotto** posto in vendita ai fini del pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; **€ 1.000,00** per le spese di pubblicità commerciale, precisando che sarà cura del delegato richiedere direttamente alla parte istante ulteriori anticipi nel caso di esaurimento del fondo spese o laddove lo stesso non dovesse risultare sufficiente.
Qualora nei predetti termini il delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare senza ritardo una comunicazione di tale inadempimento alla parte istante, 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 l'omessa pubblicità per causa imputabile alla parte istante comporta l'estinzione del giudizio;

AVVISA
che il mancato pagamento, secondo le prescritte modalità, delle spese per la pubblicità secondo quanto sopra specificato nonché dei fondi spese per il delegato sopra indicati potrà essere considerata inerzia colpevole; a tal fine il delegato comunicherà tempestivamente allo scrivente eventuali inadempimenti;

DISPONE
che in caso di mancata vendita **entro 12 mesi** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza il fascicolo venga comunque rimesso allo scrivente affinché decida sul prosieguo, dovendo in ogni caso il delegato espletare in tale periodo n° 2 esperimenti di vendita con prezzo base d'asta ridotto del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta; 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 Giudice 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:
prezzo base d'asta: quello indicato nell'ultimo esperimento di vendita.
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) **all'apertura** del **conto corrente** intestato alla presente procedura (c.d. **conto della procedura, salva la facoltà di utilizzo del conto dedicato**) 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;

2) a comunicare alla parte istante 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;

3) 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;

4) laddove tale attività non sia stata già compiuta dall'esperto stimatore, ad acquisire **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.;

5) 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;

6) 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.;

7) 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 (se nominato) 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 entro il termine previsto nell'ordinanza di vendita per il pagamento del prezzo;

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

l) 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;

m) 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;

n) 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;

o) 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;

p) 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;
q) 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;
r) 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;
s) 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;
t) che, laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
u) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
v) 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;
w) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
8) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno **20** 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);
9) a dare **avviso alle parti del processo** della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della medesima;
10) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista acquisita dal conto della procedura;
11) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

FASE 2: AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE
Il professionista delegato provvederà:
12) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
13) 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*";
14) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo 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.);
15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
16) sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
17) 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.;
18) a restituire gli atti al Giudice nel caso di esito negativo delle due vendite programmate;
19) 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 **10% 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. n°* …….. RG *– 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 e dei creditori iscritti non intervenuti.

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 una delle parti abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato all'istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessuno 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 Giudice 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:
20) 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;
21) 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;
22) 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.;**
23) 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;
24) 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);
25) a dare tempestivo avviso al Giudice 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**;
26) 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);
27) 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;
28) ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
29) **a verificare l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dal novellato art. 585 co. 4° c.p.c.;**
30) 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.);
31) 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;
32) 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;
33) 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;
34) 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;
35) 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;
36) 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.;
37) 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 DEL RICAVATO

Il professionista delegato provvederà senza ritardo alla redazione del progetto di distribuzione attenendosi alle seguenti indicazioni:
38) il professionista delegato comunicherà tempestivamente a tutte le parti 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 (correlata al giudizio di divisione, ferme le determinazioni contenute nella sentenza di definizione del detto giudizio);
39) scaduto il termine assegnato e concluse le operazioni il delegato, previo invio di un singolo sollecito alle parti 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 al Giudice la propria nota spese** al fine di consentire al Giudice di procedere alla liquidazione di spese e compensi;
40) 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;
41) tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario (se nominato) e gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla voltura catastale posti a carico della procedura;
42) terrà conto delle **spese privilegiate *ex* art. 2770 c.c.**
43) 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 dalle parti anche a mezzo di fondo spese;
44) 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 alle parti– 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;
45) 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;
46) 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.);
47) 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;

48) 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;

49) il delegato trasmetterà ai beneficiari del riparto **modello di quietanza** per consentire agli stessi 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 beneficiario, 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;

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 Giudice. 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;
- si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire – in caso di impedimento - da uno degli altri professionisti iscritti nell'elenco di cui all'art. 179- *ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, lo svolgimento delle udienze di vendita e le operazioni inerenti.

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:

i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relative pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico su indicato; 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; 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 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 prende la procedura esecutiva;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale identificativo della procedura esecutiva;
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 10 % 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 a sensi dell'art. 490 c.p.c a cura del Notaio delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia, **almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche**, **ed almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, con l'ausilio **di EDICOM S.p.a. (la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata)**:
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) su www.tempostretto.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);
e) 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);
f) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG dell'8.07.2013); g) sulla sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012),
g) sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;
Tutti gli adempimenti pubblicitari, inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato, saranno svolti a cura della EDICOM S.p.a. secondo le seguenti modalità: il professionista delegato invia alla società indicata a mezzo indirizzo e-mail: 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, 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:

- eliminerà 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, almeno settanta (70) 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 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui portali *www.casa.it*, *www.idealista.it* , e, laddove possibile e secondo le tariffe convenute dal gestore telematico che dovranno essere comunicate al G.E. dal professionista delegato, anche sul sito commerciale *www.immobiliare.it*.

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** parte istante**, precisandosi che le spese verranno anticipate dalla suddetta parte istante 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 posta elettronica certificata e, laddove possibile, anche 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 parte istante 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;

Si comunichi anche al professionista delegato nonché custode giudiziario a cura della Cancelleria. Messina, il 7.4.2026

Il Presidente di Sezione e Giudice dell'Esecuzione

dott. U. Scavuzzo