N. 54/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
a seguito della scadenza del termine di cui all'articolo 127 – *ter* c.p.c., decorso il 2 ottobre 2025 alle ore 10:00;
sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
considerato che le attività di stima possono considerarsi completate;
ritenuto che è opportuno procedere alla **vendita senza incanto** a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 c. III c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
ritenuto altresì che, in ossequio al disposto dell'art. 591 – *bis* c. I c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal comma II della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;
osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;
ritenuto di dover consentire al delegato di inserire negli avvisi di vendita (fino alla soglia precisata di seguito) la possibilità per gli offerenti di chiedere (nella loro offerta) il pagamento rateale del saldo-prezzo, dato che tale facoltà aumenta le possibilità di aggiudicazione (invogliando cioè i potenziali acquirenti a presentare delle offerte, consci della possibilità di concludere il pagamento entro un anno dall'aggiudicazione);
considerato infine che risulta che il titolo esecutivo sia un mutuo fondiario, di talché negli avvisi di vendita dovranno essere inserite le indicazioni di cui all'articolo 41 del d. lgs. n. 385/1993 (ad esempio il pagamento diretto del saldo prezzo al creditore procedente in luogo del versamento tramite assegno circolare intestato alla procedura);

P.Q.M.

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

visti gli artt. 559, 560, 569, 591 bis c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla vendita dei seguenti immobili (con preghiera al professionista delegato di verificare la correttezza della descrizione delle unità immobiliari prima di predisporre l'avviso di vendita):

DESCRIZIONE

LOTTO N. 1
Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare, posta all'interno di un edificio condominiale di più ampia consistenza, sito in località Caulonia Marina del Comune di Caulonia (RC) alla via Degli Emigrati snc, censito nel catasto fabbricati del Comune di Caulonia al foglio 116, particella 1157, sub 81, categoria A/3, piano primo, scala E, interno B5, rendita € 173,53;

Prezzo base: € 72.026,32
Offerta minima: € 54.019,74
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2
Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare, posta all'interno di un edificio condominiale di più ampia consistenza, sito in località Caulonia Marina del Comune di Caulonia (RC) alla via Degli Emigrati snc, censito nel catasto fabbricati del Comune di Caulonia al foglio 116, particella 1157, sub 90, categoria A/3, piano secondo, scala E, interno C5, rendita € 173,53;

Prezzo base: € 72.071,00
Offerta minima: € 54.053,25
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

Le unità immobiliari pignorate saranno poste in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'**ing. Francesco Crea del 31 luglio 2025**, da intendersi **qui per intero richiamata e trascritta**, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni, nonché a eventuali spese condominiali da sostenere (è dunque appena il caso di evidenziare e di ribadire che la relazione di stima deve intendersi facente **parte integrante della presente ordinanza**);

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

si precisa che sul lotto n. 2 vi è un contratto di locazione opponibile alla procedura (e quindi anche all'acquirente) fino a nove anni, cioè fino al 17 marzo 2032;

letto l'articolo 560 c. VII c.p.c., considerato che gli immobili pignorati non costituiscono le abitazioni dei debitori esecutati, ma che l'ordine di liberazione è stato già emesso;
dispone che le visite agli immobili pignorati avvengano preferibilmente ogni mercoledì e venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:30, previo preavviso di almeno due giorni comunicato dal custode giudiziario al debitore esecutato (anche per il lotto n. 1, ma nella sola ipotesi in cui, per qualunque ragione, l'ordine di liberazione non dovesse essere attuato); eventuali visite in giorni e/o orari diversi potranno essere concordate con il debitore esecutato (sempre se l'ordine di liberazione non sia stato attuato), previo preavviso di almeno 5 giorni;

DELEGA ad effettuare le operazioni di vendita

l'avv. **Luigi Giuseppe Greco**, già custode giudiziario, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dettando le seguenti direttive (**fermo restando che gli avvisi di vendita dovranno essere redatti in conformità all'ultimo modello predisposto dai giudici dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 570 c. II c.p.c.**);

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Il professionista delegato provvederà:
1) ad estrarre copia (prelevandolo gli atti presso la cancelleria dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12:00) di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio **(esclusi quelli privi di rilevanza alcuna per il proprio incarico)**, formando apposito proprio fascicolo, che va di volta in volta integrato con i successivi atti del processo esecutivo (che il delegato avrà cura di estrarre monitorando periodicamente il fascicolo) nonché con i documenti redatti dal delegato stesso; qualora il delegato abbia già assunto nello stesso procedimento incarico di custode la copia potrà essere limitata agli atti utili non già presenti nel fascicolo del custode;
2) a comunicare in cancelleria, nonché ai creditori ed al debitore l'indirizzo ove è ubicato il proprio studio, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica, ove trasmettere i titoli e le note riepilogative dei crediti e delle spese sostenute; le comunicazioni da parte del delegato alle parti (creditori e debitore) potranno essere eseguite mediante posta elettronica certificata;
3) ad accendere (qualora non si sia già provveduto nell'ambito della gestione custodiale), presso la banca scelta sulla base delle direttive ricevute dal g.e.,

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

conto corrente intestato alla procedura, affinché vi siano versati la cauzione, il successivo saldo-prezzo e gli importi per le spese;
4) a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso (**secondo il modello predisposto dai gg.ee. e disponibile sul sito internet del tribunale**) con l'indicazione:
a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
b) della data ultima - entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste di cui al seguente punto c) - e del luogo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. inoltrate su supporto analogico (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
c) della data e del luogo di convocazione (purché non giorno feriale e non compreso nei periodi 15 luglio – 15 settembre o 20 dicembre – 7 gennaio) delle parti e degli offerenti avanti a sé per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
d) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento;
e) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
f) della necessità che, entro il termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario renda, tramite apposita dichiarazione scritta, emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007, n. 231; tale dichiarazione potrà essere resa al professionista delegato o depositata con modalità telematiche in cancelleria;
5) a curare la pubblicità della vendita, che dovrà così essere eseguita:
- l'avviso di vendita **dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche** - nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 cpc - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 cpc; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato alla vendita/custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale o dal predetto professionista delegato alla vendita/custode;
- il medesimo avviso, **sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato** (con costo a carico

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

del creditore procedente o degli altri creditori, ovvero a carico della custodia, se in attivo - autorizzando il professionista delegato alla vendita/custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura) - **mediante pubblicazione sui siti internet** www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); il medesimo avviso verrà pubblicato inoltre sul sito www.immobiliare.it e su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri - a cura di Asta legale** (vedi convenzione stipulata con il Trib. di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai g.e.);
nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita ed alla relazione di stima; in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;
6) a procedere alla vendita o all'aggiudicazione con le modalità previste al capo II "Disciplina della Vendita";
7) in caso di **inadempienza dell'aggiudicatario**, a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo (ovvero, in caso di rateizzazione, di uno dei ratei oltre gg. 10 dalla scadenza), per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
8) ad autorizzare, previo assenso del giudice dell'esecuzione, l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
9) ad effettuare, una volta che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, l'aggiornamento delle visure immobiliari e catastali degli immobili venduti, ed ad acquisire, nel caso che si tratti di terreni, certificato di destinazione urbanistica; a predisporre, quindi, su supporto informatico, **la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile se indicata nella ordinanza di vendita), depositando la bozza, le visure aggiornate ed il certificato di destinazione urbanistica presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, **entro 30 giorni dal versamento del saldo-prezzo**;
10) ad eseguire **la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento**, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

volontari di trasferimento, **nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento, ipoteche anche se iscritte dopo il pignoramento, diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione trascritti successivamente all'ipoteca o al pignoramento);
11) a richiedere, entro gg.15 dall'emissione del decreto di trasferimento (DT), all'Agenzia delle Entrate, previa esibizione di copia, la liquidazione dell'imposta di registro del DT, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari la liquidazione degli oneri per la trascrizione del DT, effettuando, i relativi pagamenti con le somme all'uopo versate dall'aggiudicatario sul c/c bancario di cui al punto 3) previa autorizzazione del g.e. al prelievo;
12) a richiedere alla Conservatoria la liquidazione delle imposte previste per la cancellazione delle formalità elencate nel decreto di trasferimento, ed a curarne il pagamento con gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo, previa autorizzazione del g.e. al prelievo, gravando tali spese sulla procedura (in prededuzione);
13) a richiedere alla banca ove è depositata la somma ricavata dalla vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati sino alla data della udienza che di seguito sarà fissata e delle spese di chiusura conto;
14) ad acquisire dai creditori i titoli (quando non siano già agli atti), comprensivi, quando si tratti di mutui o finanziamenti con pagamento rateale, del piano di ammortamento, nonché **le note riepilogative dei rispettivi crediti e delle spese sostenute**;
15) a richiedere al g.e. la liquidazione delle proprie competenze (nonché di quelle degli altri ausiliari, esperto, custode ecc., qualora non ancora effettuate; in particolare, si segnala la liquidazione a saldo del compenso del CTU cui sia stato già liquidato l'acconto sul compenso finale) e la liquidazione delle spese processuali sostenute da ciascun creditore (quest'ultima richiesta potrà reputarsi superflua, quando già in astratto il credito appaia del tutto incapiente);
16) a **predisporre**, tenuto conto dei dati di cui ai punti 13), 14) e 15), **progetto di distribuzione delle somme ricavate**, riportando in prededuzione le spese di procedura e seguendo comunque le indicazioni fornite in materia dal g.e. assegnatario del procedimento, trasmettendolo al giudice dell'esecuzione (qualora non si possa provvedere ai sensi dell'articolo 510 c.p.c.; **in caso contrario il professionista delegato segnalerà la situazione al g.e. prima della liquidazione del proprio compenso**), entro trenta giorni dal versamento del prezzo (ma in ogni caso soltanto qualora abbia posto in essere tutte le attività post-vendita, senza ritardo dopo il compimento di queste); entro dieci giorni dal deposito del progetto, il g.e. lo esamina e, apportate le eventuali variazioni, ne ordina il

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

deposito nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitori e ne dispone la comunicazione al professionista delegato; il professionista delegato fissa innanzi a sé entro trenta giorni dalla ricezione della predetta comunicazione l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione, verificando che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione delle parti innanzi al delegato intercorrano almeno dieci giorni (art. 596 c. II c.p.c.); la mancata comparizione innanzi al professionista delegato per la discussione del progetto di distribuzione importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'articolo 598 c.p.c. (v. art. 597 c.p.c.); **il professionista delegato potrà applicare anche l'articolo 127 – *ter* c.p.c. e quindi sostituire all'udienza il deposito di note di trattazione scritta entro il termine e l'orario che indicherà nell'apposito provvedimento**;

17) a ordinare il pagamento agli aventi diritto, conformemente al progetto di distribuzione approvato (anche a seguito di accordo tra tutte le parti raggiunto innanzi al professionista delegato, di cui si dia atto nel processo verbale dell'udienza svoltasi innanzi al delegato), entro sette giorni, prelevando direttamente dal libretto o dal c/c quelle a sé spettanti;

18) a dare conto nel processo verbale delle eventuali contestazioni al progetto di distribuzione, rimettendo in tal caso gli atti al giudice dell'esecuzione (art. 598 c. II c.p.c.);

19) a provvedere all'escussione della fideiussione prevista dall'articolo 596 c. III c.p.c., qualora il g.e. la autorizzi;

20) in ogni caso a depositare tutti i verbali da egli redatti, senza ritardo, nonché relazione finale sull'attuazione del progetto di distribuzione, entro due mesi dal processo verbale di approvazione del progetto di distribuzione, affinché il g.e. ne possa prendere atto e possa dichiarare chiusa la procedura per l'intervenuta esecuzione del progetto di distribuzione (qualora si tratti di un progetto di distribuzione finale);

DISPONE

I) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;

II) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente **almeno tre tentativi di vendita**, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;

III) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui i prezzi base siano divenuti complessivamente uguali od inferiori ad **€ 15.000,00**;

IV) che il delegato, almeno **ogni sei mesi** (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

il termine massimo di **dodici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate sino all'aggiudicazione, alla cui scadenza il professionista delegato rimetterà gli atti al g.e..

CAPO II - DISCIPLINA DELLA VENDITA –
II A) – TIPOLOGIA DELLA VENDITA –

1. Il professionista delegato è sin d'ora autorizzato a rivolgersi a **Edicom** quale gestore della vendita. **È fatta salva la facoltà** per il delegato di avvalersi, quale gestore della vendita, di altra azienda che fornisca i medesimi servizi, chiedendo al g.e., con idonea motivazione, l'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. La scelta dovrà cadere su una società che garantisca l'utilizzo di sala d'aste, possibilmente ubicata all'interno del circondario del tribunale, adeguato supporto al delegato, supporto all'utenza, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni e che presenti l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti, tenendo conto anche dei costi per la fornitura all'utenza della casella di posta elettronica e della firma digitale; il delegato, inoltre, dovrà evidenziare adeguatamente i costi del gestore, che, in ogni caso, dovranno essere pubblicati sul sito del gestore, ai sensi dell'art. 10 co. 3 D.M. 32/2015. È fatto divieto al delegato di individuare società rispetto alle quali egli abbia rapporti di dipendenza, affiliazione o, comunque, di cointeresse, anche indiretto. La violazione di detto obbligo comporterà la revoca dell'incarico. L'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 sarà concessa in presenza di adeguata motivazione e ove vengano rispettati i predetti criteri;

2. prima di procedere alla fissazione delle vendite, il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio **la dichiarazione del gestore** di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015;

3. il professionista delegato dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno **nelle forme della vendita "sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato, di cui al punto 4 lett. c) del precedente capo I;

II B) – OFFERTA TELEMATICA –

4. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita**

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 4 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

5. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società); 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 professionista delegato; 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni, salvo che sia consentita la rateizzazione); 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze,

- Quando l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato**, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

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.
- Quando l'offerta è formulata **da più persone** alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.
- Quando l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- Quando che partecipa è **un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- Se l'offerente è una **società,** all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale;
- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
6. il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione alla vendita di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 5 lett. n) del presente Capo e che **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.** In ogni caso, il delegato, nell'avviso di cui al punto 4) del Capo I della presente ordinanza, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;
7. il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nei successivi punti 8 ss. del presente provvedimento, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri, indicato nell'avviso di cui al punto 4) del capo I della presente ordinanza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione;

II C) – OFFERTA ANALOGICA –

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita su supporto analogico deve presentare – nel luogo ed entro il termine indicato nell'avviso di cui al punto 4 del Capo I** – una dichiarazione, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, **in regola con il bollo**, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); 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 professionista delegato; 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni, salvo che sia consentita la rateizzazione); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, **di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze**;

- All'offerta va allegata fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società);
- Quando l'offerente **risiede fuori dal territorio dello Stato** e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- Quando l'offerta è formulata **da più persone** alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Quando l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- Quando chi partecipa **è un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); **non saranno considerate ammissibili le offerte presentate da un mandatario munito di procura speciale che non sia un avvocato** (l'articolo 571 c. I c.p.c. infatti consente solo le offerte presentate tramite "procuratore legale", cioè mediante un avvocato, e non richiama l'articolo 579 c. II c.p.c.);
- Se l'offerente è una **società,** all'offerta dovrà essere allegata visura camerale;
- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
9. il professionista delegato avvisa che l'offerta cartacea deve essere depositata in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita);

II D) – REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE E CAUZIONE

10. il professionista delegato avvisa che **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione e che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;**
11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente **non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei precedenti punti 4 e 5, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore**, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono presentate su supporto analogico, la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "R.Es. n. - Nome professionista", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

11-*bis*. Fino a quando il prezzo base della vendita sia <u>superiore a € 20.000,00</u> per il singolo lotto, il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita la possibilità di chiedere la rateizzazione del pagamento del saldo-prezzo, utilizzando l'apposita alternativa descritta nel modello di avviso di vendita che dovrà utilizzare.

II E) – ESAME DELLE OFFERTE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI –

12. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il professionista delegato avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione alla vendita presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

13. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 3% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

14. in caso di mancanza di offerte ricevibili, od al ricorrere delle condizioni di cui all'art.573 c.2 e 4 c.p.c., il professionista delegato provvede sulle **eventuali istanze di assegnazione** ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., **previa autorizzazione del giudice**;

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

15. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, il professionista procederà entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita con un ribasso non superiore ad ¼, del prezzo posto a base della gara, la terza vendita con un ribasso ulteriore non superiore ad ¼); in ogni caso il delegato dovrà rispettare il termine di durata della delega sopra stabilito;
16. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e. per i conseguenti provvedimenti,
17. il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, **le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali**), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **sono a carico dell'aggiudicatario;** il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;
18. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto **redigendo verbale delle relative operazioni**, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'asta, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;
19. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "n. _____ R.Es - Nome professionista – ", o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto di cui al punto 3 del Capo I; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario); se è stata consentita la rateizzazione, il delegato indicherà nel provvedimento di aggiudicazione le modalità e i termini per il pagamento del saldo; gli oneri legati alla vendita dovranno essere versati entro l'ultima scadenza;
20. qualora il procedimento si basi su **credito fondiario**, il professionista delegato provvederà a dare avviso che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subingresso nel mutuo,

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

assumendosene gli obblighi relativi, secondo quanto indicato nell'art. 41 comma V, T.U.B. (versamento alla banca di quanto dovuto per rate scadute, accessori e spese entro 15 gg dall'aggiudicazione);
-nel termine perentorio di gg. 110 dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del saldo prezzo corrispondente al credito dalla medesima vantato per capitale, accessori e spese (salva la facoltà di subingresso nel mutuo, di cui infra); a tal fine, sarà l'Istituto mutuante a comunicare tempestivamente, **entro 30 giorni dall'aggiudicazione,** l'importo del credito vantato a titolo di capitale, spese ed accessori[1], nonché gli estremi bancari per il versamento; **ove detto termine decorra inutilmente, l'aggiudicatario potrà versare il saldo secondo le modalità ordinarie sub punto 19**; in caso di rateizzazione, il pagamento potrà essere effettuato nei termini indicati nel provvedimento di aggiudicazione, fermo restando in ogni caso il pagamento diretto, a condizione che l'istituto mutuante effettui la comunicazione di cui sopra entro trenta giorni dall'aggiudicazione;
-nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (o in quello diverso, in caso di rateizzazione) dovrà versare **l'eventuale** differenza tra il saldo del prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, indicando il numero e l'anno della procedura esecutiva di riferimento[2];
21. entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al giudice dell'esecuzione (tramite deposito in cancelleria esclusivamente con modalità telematiche) o al professionista delegato (il quale provvederà a inserire nel fascicolo telematico la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario) le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (v. art. 585 c. IV c.p.c.); il g.e., prima di emettere il decreto di trasferimento, deve verificare l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'articolo 585 c. IV c.p.c. (v. art. 586 c. I c.p.c.);
22. avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad

[1] N.B. Non si tratta delle note riepilogative del credito ma del credito vantato dall'istituto di credito sulla base del prezzo offerto e per cui è intervenuta l'aggiudicazione.
[2] Trattasi dell'eventualità in cui il credito vantato dalla banca ex art. 41 TUB risulta inferiore al prezzo offerto a titolo di aggiudicazione.

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente aperto dal professionista delegato di cui al punto 3 del capo I.

CAPO III - DISPOSIZIONI SULLE SPESE DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE -

1. si determina e liquida, ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia n. 227/2015, **l'anticipo** da corrispondersi al professionista delegato in ragione di **Euro 500,00 quale acconto sul compenso e in ragione di Euro 620,00, quale fondo per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e per gli oneri connessi** (vi sono quattro lotti), ponendo direttamente a carico del creditore procedente l'onere di corrispondere le spese di pubblicità e le spese relative ai costi del gestore della vendita; le somme liquidate dovranno essere corrisposte dal procedente al delegato **entro 30 giorni dalla sua richiesta corredata di bozza dell'avviso di vendita**, trovando, altrimenti, applicazione il disposto di cui all'art. 631 bis c.p.c. **o comunque dovendosi dichiarare improcedibile l'esecuzione**; ove vi siano creditori intervenuti legittimati a compiere atti dell'esecuzione e il procedente non corrisponda il fondo spese nel termine suddetto, il professionista delegato richiederà il pagamento di detto fondo ai creditori intervenuti, affinché possano surrogarsi al procedente nelle attività di impulso dell'esecuzione, assegnando loro termine di 15 giorni per provvedere al versamento; del mancato versamento entro i detti termini il professionista delegato deve informare il giudice;

2. al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche provvederà il professionista delegato attraverso il fondo di cui al precedente punto. Il professionista delegato è, a tal fine, autorizzato a munirsi di carta di pagamento idonea ad eseguire operazioni on line, sulla quale dovranno confluire esclusivamente le somme liquidate come fondo spese per il pagamento del contributo in questione. In particolare, il professionista delegato potrà, a sua scelta: a) operare con una carta ricaricabile agganciata al conto corrente della procedura di cui al punto 3 del capo I della presente ordinanza; b) operare con una carta ricaricabile agganciata ad un conto corrente unico per
tutte le procedure esecutive per le quali il medesimo professionista sia delegato e sul quale confluiscano esclusivamente le somme versate dai creditori di dette procedure a titolo di fondo spese per il pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi; c) operare con carta ricaricabile munita di proprio Iban e non agganciata ad alcun conto, sulla quale il creditore eseguirà il pagamento del fondo spese liquidato e di quelli che, eventualmente, saranno liquidati in corso di procedura per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; in tal caso

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4

il professionista delegato potrà operare con una carta per ciascuna procedura o con un'unica carta per tutte le procedure per le quali risulta delegato;
3. in ogni caso il professionista delegato dovrà curare specifica e costante **rendicontazione** dell'impiego delle somme versate quale contributo di pubblicazione e depositare, unitamente ai rapporti riepilogativi, elenco delle movimentazioni della carta di credito. È fatto divieto al professionista delegato di impiegare la carta di credito per fini diversi dal pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi o dalle spese legate alla carta di credito medesima. La violazione di detto obbligo comporterà l'immediata revoca dell'incarico.
4. E' facoltà del creditore procedente di provvedere al pagamento diretto del contributo di pubblicità sul Portale e di fornire al professionista delegato la relativa ricevuta telematica entro il termine di cui al punto 1 del presente capo, restando in tal caso esentato dall'onere di corrispondere il fondo spese di cui al medesimo punto 1.
Si comunichi alle parti e al custode-delegato.
Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 3 ottobre 2025.

Il g.e.
dott. Giuseppe Cardona

Firmato Da: CARDONA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 320c6626768ff9e225c3b04301323eb4