R.G.E. n. 33/2024

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

il Ge

Visto il verbale d'udienza del 28.10.2026
rilevato che i creditori hanno chiesto che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c.,
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ex* art. 569 *bis* cpc;
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
ritenuto che appare compatibile con l'interesse dei creditori disporre che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara ed il pagamento del saldo prezzo avvengano con modalità telematiche in quanto ciò può determinare estensione della platea dei potenziali acquirenti;
visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

RINNOVA

la delega per il compimento di tre ulteriori esperimenti di vendita sul lotto 2

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona per il compimento delle operazioni di vendita e conferma la nomina a custode ai sensi dell'art. 559 c.p.c. in sostituzione del debitore.

PONE

a carico del creditore procedente un fondo spese anticipato ed omnicomprensivo, articolato nei seguenti termini:

- € 101,50 (comprensivo della commissione di pagamento) per ciascun lotto e per ciascun esperimento di vendita ai fini della pubblicazione obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161 *quater* disp att. cpc
- € 314,50 oltre IVA (comprensivo delle commissioni di pagamento) per ciascun esperimento di vendita indipendentemente dal numero dei lotti, ai fini della pubblicità prescritta in ordinanza ai sensi dell'art. 490 co. 2 cpc,
- € 96,50 oltre IVA (comprensivo delle commissioni di pagamento) per ciascun lotto e per ciascun esperimento di vendita ai fini del servizio della vendita telematica,
- € 300,00 per spese bancarie di tenuta conto,

- € 600,00 oltre accessori, a titolo di acconto sui compensi spettanti al Professionista e che lo stesso è autorizzato a prelevare immediatamente dal libretto o conto corrente aperto;

il Delegato computerà l'ammontare esatto del fondo spese da richiedersi, sulla base dello specifico numero dei lotti e degli esperimenti di vendita ora delegati, e ne richiederà a mezzo pec il versamento al creditore procedente entro il termine di 30 giorni, avvisando espressamente che il mancato pagamento dei suddetti importi nel termine assegnato dal Giudice, ed in difetto di tempestiva istanza di proroga da avanzarsi al Ge, implicherà la chiusura anticipata dell'esecuzione (Cass. 8113/22),

decorsi trenta giorni dalla richiesta del fondo spese al creditore procedente ed in mancanza di effettiva corresponsione della somma, il Delegato comunicherà con estrema urgenza la circostanza a mezzo pec a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, assegnando agli stessi nuovo termine di trenta giorni per surrogarsi al creditore procedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli della chiusura anticipata della procedura,

in mancanza di surroga ed in ogni caso di omesso o non tempestivo versamento, il Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice, depositando in atti le pec inviate ai creditori e l'estratto del conto corrente di procedura.

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: prezzo dell'ultima vendita delegata con un ribasso del 15% per ogni lotto

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA PER TRE NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA

ASSEGNA

al Professionista nominato termine di **ventuno mesi** (fatto salvo il periodo di sospensione feriale) dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che **entro dodici mesi** (fatto salvo il periodo di sospensione feriale) dall'emissione dell'ordinanza vengano effettuati i tentativi di vendita oggetto di delega.

AVVISA

il professionista Delegato che il mancato rispetto di detti termini, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla **revoca dell'incarico ricevuto.**

Il Ge

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in

cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) ad aprire un libretto o conto corrente vincolato alla procedura presso istituto di credito individuato dal professionista delegato su cui depositare gli assegni circolari vincolati alla procedura, autorizzando il delegato a movimentare detto libretto/conto corrente per effettuare gli incombenti delegati, anche tramite home banking, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, con possibilità di procedere all'estinzione;

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite depositando una copia nel fascicolo informatico e comunicandolo alle parti a mezzo p.e.c. ed al debitore mediante deposito in cancelleria in caso di mancata elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c.;

5) a fissare in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la deliberazione sull'offerta;

7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di delega, depositando prova dell'avvenuta pubblicità nel fascicolo informatico), previo pagamento delle relative spese da parte del creditore procedente, cui il Delegato invierà la relativa pec di richiesta senza indugio alcuno; il delegato è tenuto ad informare immediatamente il G.E. circa il mancato pagamento da parte del creditore delle spese necessarie per effettuare la pubblicità o comunque del rifiuto della società che cura la pubblicità per pregresse fatture insolute;

8) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

10) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

11) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

12) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

14) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso mediante assegno circolare o bonifico;

15) a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ovvero dell'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c., per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza e incameramento cauzione) che rimangono prerogativa del giudice;
16) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
17) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
18) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nel caso di trasferimento di beni culturali;
19) non appena l'aggiudicatario avrà corrisposto il saldo prezzo, a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché verifica degli identificativi catastali aggiornati), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.
Se il versamento del prezzo è avvenuto 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
La bozza dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
Nella bozza andrà precisato stato civile ed eventuale regime patrimoniale di famiglia dell'aggiudicatario.
In caso di immobile occupato da soggetto non avente titolo opponibile alla procedura e non ancora fatto oggetto di ordine di liberazione, il Delegato avrà cura di verificare se l'aggiudicatario intenda esonerare la procedura dal rilascio ovvero se, viceversa, intenda richiedere la liberazione a cura e spese della procedura.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove non già in atti, attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento, che per le formalità successive

poste a carico dell'aggiudicatario ovvero la relativa documentazione bancaria (estratto del conto corrente di procedura, contabile del bonifico accreditato, ecc);

- dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ult. co. cpc (concernente le informazioni richieste dall'art. 22 d. lgs 231/07), resa dall'aggiudicatario nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci,
- visure ipotecarie aggiornate, riferite tanto allo specifico cespite oggetto di trasferimento quanto al soggetto esecutato,
- visura catastale storica relativa al bene da trasferirsi,
- dichiarazione dell'aggiudicatario di esenzione della procedura dal rilascio ovvero istanza volta ad ottenere la liberazione a cura e spese della procedura;
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 l. 47/85 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ai fini fiscali (ad esempio richiesta di agevolazione per l'acquisto della prima casa), unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del dpr 445/00;

20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà richiesto dal professionista delegato alla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

21) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, senza necessità dii ulteriore autorizzazione, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

22) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso rispetto al delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

23) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

24) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo – base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

25) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per

formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
26) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo p.e.c.;
27) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
28) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base fissato (o inferiore fino a ¼) e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo prezzo di vendita;
29) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
30) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo p.e.c.;
31) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
24) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che nella qualità di delegato, indicando l'ultimo prezzo – base del bene posto in vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso, una prima relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento di delega e poi, successivamente, ogni sei mesi; una relazione finale andrà depositata, ai sensi dell'art. 9 sexies D.L. n. 59/2016, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del piano di riparto (si veda il punto n. 32); il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato nel rispetto dei termini sopra indicati; il professionista dovrà avere cura di effettuare gli esperimenti di vendita delegatigli nel termine di dodici mesi, fatto salvo il periodo di sospensione feriale;
33) a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'ultimo lotto ai creditori la nota di precisazione del credito con l'indicazione delle spese sostenute, assegnando loro il termine di sessanta giorni per il deposito, avvertendoli che in caso di mancato deposito il pano di riparto verrà redatto sulla base degli atti di causa, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a carico della procedura esecutiva e dell'ultimo aggiudicatario al giudice dell'esecuzione (le competenze a carico degli altri aggiudicatari vengono generalmente liquidate subito dopo l'emissione del relativo decreto di trasferimento senza attendere il riparto finale)

avvertendo il CTU dell'imminente chiusura della procedura al fine di consentire allo stesso di richiedere la liquidazione finale, se spettante (il delegato deve depositare unitamente alla relazione finale prova della comunicazione al CTU). Ove si dovesse procedere alla liberazione coattiva dell'immobile successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, il Delegato è esonerato dal deposito immediato dell'istanza di liquidazione, che dovrà essere depositata entro dieci giorni dal completamento delle attività di liberazione;

34) a notiziare i gestori della pubblicità e delle vendite telematiche che è in corso la predisposizione del piano di riparto, assegnando loro termine di giorni trenta per comunicare al Professionista stesso l'eventuale pendenza di insoluti per i servizi prestati. In tal caso, il gestore trasmetterà entro detto termine al Delegato le relative fatture e richiederà la collocazione dei relativi importi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 cc;

35) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto progetto in cancelleria in via telematica anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento e ciò anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tale evenienza (mancato deposito di note aggiornate) il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati,

36) a assegnare alle parti, contestualmente al deposito del piano di riparto, un termine perentorio ai sensi dell'art. 127 *ter* cpc in sostituzione dell'udienza non inferiore a quindici giorni e non superiore a trenta giorni per il deposito di note scritte contenenti le eventuali osservazioni al piano ovvero l'approvazione del medesimo; il Professionista avviserà espressamente le parti che il mancato deposito di note nel predetto termine perentorio sarà qualificato quale tacita approvazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 597 cpc;

37) a notificare ai creditori a mezzo PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 cpc il suddetto provvedimento;

38) nel terzo giorno lavorativo successivo alla scadenza del termine perentorio assegnato, a redigere l'ordinanza con la quale approva il piano di riparto se, all'esito del termine concesso ai sensi del punto 28), non sorgono contestazioni tra le parti, ovvero, in caso di contestazione, a rimettere gli atti al Giudice per ogni consequenziale provvedimento *ex* art. 512 cpc; a comunicare contestualmente detto provvedimento a mezzo pec alle parti costituite; a depositarlo nella medesima giornata nel fascicolo telematico, con le relative ricevute,

39) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto senza necessità di ulteriori autorizzazioni;

40) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del piano di riparto, allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti nonché copia delle fatture emesse chiedendo che il giudice provveda ad emettere provvedimento di estinzione della procedura che la Cancelleria

notificherà alle parti costituite;
41) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, il quale fisserà dinanzi a sé l'udienza ai sensi dell'art. 512 cpc per sentire le contestazioni dei creditori ed adottare i provvedimenti di competenza; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni.

****

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001. Per i terreni va indicata la destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Nell'avviso vanno indicati eventuali vincoli se sussistenti per l'aggiudicatario (domande giudiziali trascritte anteriormente al pignoramento, assegnazioni della casa familiare o locazioni opponibili).
La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le

offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime iva, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone:
A) che il gestore della vendita telematica sia la società **GRUPPO EDICOM S.P.A** incaricata nel rispetto del criterio della rotazione temperata recepito da questo Tribunale di Palmi;

B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito internet del gestore della vendita **GRUPPO EDICOM S.P.A**

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale della società incaricata **GRUPPO EDICOM S.P.A** , sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi;

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
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.
La procedura da seguire ai fini del deposito dell'offerta sarà resa accessibile sul sito del Tribunale di Palmi mediante il caricamento di un video tutorial.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).
L'offerta dovrà altresì contenere
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi intestato al gestore; (non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo). Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà reso disponibile come sopra indicato sul sito del gestore;

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà trasmettere a mezzo pec al Professionista Delegato la **dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ult. co. cpc** (concernente le informazioni richieste dall'art. 22 d. lgs 231/07)**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci**, ed il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Palmi (sezione "Modulistica" – "Esecuzioni").

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. … RGE, lotto n. … versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gruppo Edicom S.p.A al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del Gruppo Edicom S.p.A **GRUPPO EDICOM S.P.A**
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore **GRUPPO EDICOM S.P.A** , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili con prezzo di vendita fino a € 13.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 13.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo di vendita da € 100.000,01 a € 200.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di vendita da € 200.000,01 a € 300.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 300.000,01 a € 400.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo di vendita da € 400.000,01 a € 600.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di vendita da € 600.000,01 a € 800.000,00; € 8.000,00 per immobili con prezzo di vendita ad un valore superiori ad € 800.000.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.
Il delegato fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma del gestore **GRUPPO EDICOM S.P.A** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della

piattaforma.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore **GRUPPO EDICOM S.P.A** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:
a) del verbale di aggiudicazione;
b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore **GRUPPO EDICOM S.P.A** unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se diverso, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.
Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della

procedura -i cui dati saranno comunicati dal delegato a seguito dell'aggiudicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per presentare l'offerta- il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;
il termine massimo per il deposito dall'aggiudicazione è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato;
nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Nel caso di creditore fondiario nell'avviso va specificato che successivamente all'aggiudicazione provvisoria il delegato indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

PUBBLICITÀ

Il Ge

DISPONE

Della vendita sarà data cumulativamente pubblica notizia attraverso i seguenti canali:

- Pubblicazione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. cpc almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima,
- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti internet:
  www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.astegiudiziarie.it ; www.astalegale.net ; www.asteimmobili.it ; www.portaleaste.com
- Pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", in versione digitale;
- Pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

In considerazione del provvedimento del Garante della Privacy del 7.02.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008), nelle sopra indicate pubblicità non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva.

Il creditore procedente ed i creditori intervenuti sono altresì autorizzati ad effettuare autonomamente ed a proprie spese pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega, purché su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'art. 173 *ter* disp att. cpc, nel rispetto della normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008)

****

Modalità operative della richiesta di pubblicità:

Il Delegato procederà agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, previa richiesta a Gruppo Edicom spa della predisposizione e trasmissione del file ".xml" necessario per il caricamento dell'annuncio. Avrà altresì cura, al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP, di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria *ex* art. 490 co. 2 cpc.

Il Delegato, acquisito dal creditore procedente il fondo spese dedicato, effettuerà in favore di ciascun gestore il pagamento per i servizi di pubblicità e di messa a disposizione della piattaforma per la vendita telematica alle coordinate IBAN e secondo gli importi analiticamente indicati nell'apposito modello di richiesta unico, disponibile nell'area riservata del sito del Tribunale di Palmi nella sezione Vendite Giudiziarie.

Il Delegato procederà a compilare ed inviare un'unitaria richiesta di svolgimento dei servizi pubblicitari a Gruppo Edicom spa sul seguente indirizzo e – mail: info.palmi@edicomspa.it
tramite il predetto modello di richiesta unico, disponibile nell'area riservata del sito del Tribunale di Palmi nella sezione Vendite Giudiziarie, opportunamente compilato con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari per la fatturazione e corredato dalle contabili dei bonifici effettuati

La società Gruppo Edicom spa coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità, trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea spa e ad Astalegale.net spa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento oltre che i dati per la fatturazione al creditore.

Ricevuto il pagamento, le singole società che gestiscono i servizi telematici emetteranno fattura intestata al creditore procedente e la trasmetteranno, entro il decimo giorno antecedente il relativo esperimento di vendita, tanto al creditore quanto al Professionista, per la dovuta rendicontazione agli atti di procedura (le fatture dovranno essere depositate unitamente ai giustificativi di avvenuta pubblicità).

Il mancato versamento dei dovuti importi in favore di ciascun gestore da parte del

Professionista Delegato che abbia ricevuto il fondo spese e che richieda l'espletamento dei servizi di pubblicità e di vendita telematica costituirà causa di revoca dell'incarico.
In assenza del pagamento, le società non erogheranno il relativo servizio.

Palmi, 28/10/2026

Il Ge
dott.ssa Marta Caineri