TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
seconda sezione civile

IL GIUDICE

-rilevato che con sentenza emessa in data odierna è stata accertata l'indivisibilità dell'asse ereditario per cui è causa:

(1) immobile sito in Reggio Calabria, via Barlam n. 13 piano T, meglio identificato al foglio RC/129, particella 155, Categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale 387,34;

2) immobile sito in San Lorenzo (RC), via Santissima Trinità s.n.c., meglio identificato al foglio 63, particella 587, Categoria A/3, classe 4, vani 3,5, rendita catastale 189,80;

3) terreno meglio identificato al foglio 31, particella 256, Categoria Pascolo e cespugli, classe 2, Are 12, rendita catastale 0,31;

-letto l'art. 788 c.p.c. e ritenuto disporre la vendita dei beni, con delega alle operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c., in quanto, sentite le parti, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex* art. 591 *bis* co. 2 c.p.c.);

-ritenuto che, allo stato, non appare probabile che la vendita con la modalità con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

-osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

ORDINA

la vendita senza incanto con modalità telematica dei beni indivisi così come meglio individuati nella consulenza tecnica in atti (comprensiva di integrazione), da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. **Maria Vanessa RUSSO**

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita **"asincrona"** ai sensi dell'art. 24 del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32

DISPONE

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

che il professionista delegato si avvalga della società **Astalegale.net**., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. d.m. 32/2015 con il sito internet www.spazioaste.it PDG d'iscrizione n. 5 del 26.9.2017 di cui autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) d.m. n. 32/2015.

È fatto divieto al delegato di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza. 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. n. 32/2015.

Quanto al contenuto della delega al professionista
DISPONE ALTRESI'

Che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo ai comproprietari dei diritti reali oggetto di divisione, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di divisione 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 delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice delegato; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice delegato, dovrà indirizzare al Giudice Istruttore una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

5) a redigere l'**avviso di vendita** con l'indicazione:

a) dei beni in vendita, del loro prezzo base e dell'offerta minima per la partecipazione all'asta che, a pena d'inefficacia, non deve essere inferiore al 75% del prezzo base;

b) dell'importo dei rilanci minimi in caso di gara tra gli offerenti, che non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base d'asta;

c) della data ultima (entro le ore 12,00), che deve coincidere con il giorno antecedente la vendita, per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

d) delle modalità di presentazione dell'offerta telematica secondo quanto di seguito meglio specificato che dovrà essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile d'acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione della procedura di causa, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che andrà allegata alla domanda;

f) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante bonifico sul conto intestato alla procedura;

g) dell'indicazione della data – coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte - per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Per una migliore ed efficiente gestione del servizio di

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

assistenza, si suggerisce di contattare Astalegale.net ai seguenti recapiti: tel.: 02.800.300.22 – email: procedure.reggiocalabria@astalegale.net .

h) del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi mediante bonifico su cc della procedura, oppure ai sensi dell'art. 41 del TU n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

i) dell'impossibilità di presentare nella vendita senza incanto offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.;

l) 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 dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

6) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni oggetto di divisione;

7) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza di vendita asincrona;

8) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e di seguito specificata;

9) all'apertura delle buste, nel corso dell'udienza fissata di cui al punto 7)

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

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

12) per il caso in cui vi siano **più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, nel giorno ed ora indicati, **e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata**.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e se non vi sono 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.

Nel caso in cui vi sia un'**unica offerta efficace e ammissibile** il Delegato alla Vendita dovrà procedere all'aggiudicazione, **anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata ai sensi dell'art. 588 c.p.c.** In detta eventualità non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

13) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo di causa previo oscuramento del nome dell'aggiudicatario;

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto GI per approvazione);

15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

16) in caso di esito infruttuoso, a procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a due ulteriori tentativi di vendita **senza incanto** (ciascuno con un ribasso pari al 25%);

17) in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, a dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

18) a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente intestato alla procedura;

19) 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**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, ipoteche e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

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;

21) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice al delegato, nonché ai legali dei creditori nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato, nonché dei legali dei creditori da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tal caso il professionista procedere a richiedere al giudice la liquidazione dei compensi spettanti ai legali dei creditorie a quantificare il credito sulla scorta della documentazione versata in atti;

22) a provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione (eventualmente all'esito dell'udienza davanti al GI che verrà fissata solo nel caso in cui pervengano osservazioni al progetto nel termine di giorni venti dalla sua comunicazione) alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti;

23) a riferire immediatamente al Giudice in ordine alle istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato ed a procedere ugualmente alla vendita nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non venga emesso un provvedimento di sospensione da parte del Giudice;

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

DISPONE

che il delegato depositi al giudice i rapporti riepilogativi previsti dall'art. 16 bis comma 9 *sexies* d.l. n. 179/2012, raccomandando che il deposito del rapporto riepilogativo finale avvenga utilizzando il modello informatico approvato dal Ministero della Giustizia;

ASSEGNA

il termine massimo **di dodici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione) e di **tre** tentativi di vendita,

FISSA

l'udienza del 18.3.2027 ore 9.30 per la verifica delle operazioni di vendita delegata.

DETERMINA

in € 3.000,00 il fondo spese, comprensivo del contributo di € 100,00 per ciascun lotto (per n. di vendite) al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, l'esecuzione della pubblicità nonché per la gestione della vendita telematica (€ 65,00+ IVA per ciascuna vendita), da versarsi a cura di tutti i condividenti in solido, con riparto interno in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione, sul conto corrente intestato alla procedura **da accendersi presso la filiale locale di un Istituto di credito operante su tutto il territorio nazionale.**

Dispone che il delegato, decorsi quarantacinque giorni dalla richiesta del fondo spese alle parti senza che sia intervenuta l'effettiva corresponsione delle somme dovute, provveda a comunicare nuovamente a tutte le parti, ed entro il termine di cui sopra, a mezzo p.e.c. e con la massima urgenza, l'invito a procedere al pagamento anche in via esclusiva, salva rivalsa nei confronti degli altri, con espresso avvertimento che il mancato versamento del fondo spese comporterà l'estinzione della procedura.

DETERMINA

in € 500,00 oltre accessori la somma da corrispondere da parte dei comproprietari al delegato a titolo di acconto sul compenso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti indivisi è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili indivisi sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. 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 dei beni indivisi 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.

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello indicato dal c.t.u., 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, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) i beni vengono venduti liberi 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 solo gli oneri fiscali;

DISPONE ALTRESI'

A) che il gestore della vendita telematica sia la società ASTALEGALE.NET SPA incaricata nel rispetto del criterio della rotazione temperata recepito da questo Tribunale;

B) che il portale della vendita telematica sia www.spazioaste.it, sito del gestore della vendita ASTALEGALE.NET SPA

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

A.1) MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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 www.spazioaste.it, sito della società incaricata ASTALEGALE.NET SPA.

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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del 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); 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. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

Il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 d.m. 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato della procedura*, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita,* per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero con valuta alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte coincidente con il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta, a pena di inammissibilità: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure: b) dovrà essere trasmessa 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, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del d.p.r. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e 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).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al successivo punto lett. e).

All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato 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; b) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o 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 autorizzazione; d) 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; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it,

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita 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 (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_ telematica_PVP.pdf.

Ai sensi dell'art. 15 d.m. n. 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 su supporto analogico, nelle forme tradizionali previste dal presente provvedimento, presso lo studio del professionista. 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

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.

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 intestato alla procedura ed indicato nell'avviso di vendita. Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "proc. n.r.g.a.c. 2979/2021 lotto n. 1/2/3 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 d.p.r. n. 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 a cura del P.D. 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 www.spazioaste.it, del gestore incaricato ASTALEGALE.NET SPA. Le buste

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

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 www.spazioaste.it del gestore ASTALEGALE.NET SPA, 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.

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

La gara avrà la durata di 48 ore 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 il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento e lo farà coincidere con il decorso delle 48 h dall'inizio della gara.

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 e in ogni caso con la precisazione che detto prolungamento potrà avvenire per un numero massimo di 4 volte.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma Spazioaste.it del gestore ASTALEGALE.NET SPA 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 ASTALEGALE.NET SPA 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 ASTALEGALE.NET SPA 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).

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

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 90 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 del saldo prezzo dall'aggiudicazione è di 90 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.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Per ricevere assistenza l'utente potrà:

- nel caso in cui la delega preveda come gestore Astalegale: inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net e supportoaste.reggiocalabria@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; ovvero direttamente al delegato.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal delegato.

Le visite all'immobile dovranno aver luogo con modalità idonee a garantire la riservatezza degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra di loro. Pertanto, in caso di immobile occupato dal debitore e dalla sua famiglia, dovrà essere assicurata l'assenza degli occupanti nel corso delle visite. Dovranno poi essere evitate visite contemporanee di più offerenti.

B) PUBBLICITA'

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la **pubblicità** dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, nonché, con riferimento ai siti Internet autorizzati, alla relazione di stima dell'esperto utilizzando l'allegato in versione privacy, **avendo comunque**

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

cura di verificare l'avvenuta omissione nei predetti atti della indicazione dei dati personali del debitore e di eventuali soggetti terzi rispetto alla procedura espropriativa in corso (che dovranno essere sostituiti con delle XXXXXXX o con la parola OMISSIS), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, mediante:

a. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.";

b. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa) sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it, sul sito internet www.asteannunci.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 30/09/09, e su gli ulteriori siti internet facenti parte del network del Gruppo Edicom nonché sui portali ex art. 490 II comma c.p.c. www.astalegale.net della Società Astalegale.net s.p.a. e www.astegiudiziarie.it, autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 21.7.2009, della Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

c. Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; idealista.it; bakeca.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

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

e. ADM - Auction Digital Marketing (promozione pubblicitaria tramite social network e motori di ricerca per individuare i potenziali interessati all'acquisto in asta attraverso la mappatura digitale degli utenti sul web);

f. Pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie;

g. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sul sito internet Subito.it.

h. Inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.

Gli adempimenti pubblicitari indicati nei punti: c) - d) – e) - f), inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato nonché la pubblicità www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it e sul portale internet www.asteannunci.it, saranno svolti a cura dal Gruppo Edicom secondo le seguenti modalità:

1. Il professionista delegato almeno 60 giorni prima della data asta fissata invierà al Gruppo Edicom il "modulo richiesta servizi", disponibile all'interno del sito del Tribunale di Reggio Calabria o reperibile dal portale www.asteannunci.it, corredato dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvederà a corrispondere anticipatamente al Gruppo Edicom , nelle modalità dalla stessa indicate, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad Euro 100,00 a lotto nonché le somme necessarie per l'espletamento delle altre forme di pubblicità prelevandole dal fondo spese.

2. La società Edicom Finance s.r.l s.r.l. coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e ad Astalegale.netspa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento oltre che i dati per la fatturazione ai creditori.

3. Il fondo spese di euro 100,00 a lotto per ciascun esperimento di vendita resta quindi finalizzato alla sola pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, mentre la pubblicazione sui siti web come sopra individuati continuerà ad essere richiesta al Delegato,

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9

come da passi in uso, ma fatturata da ciascuna società erogatrice il servizio direttamente alle parti.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario alle coordinate indicate nel modulo richiesti servizi, a ciascuna Società, per i servizi eseguiti, avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti, nonché la data dell'esperimento di vendita (es. Reggio Calabria - EI 15/2016 - lotti 1,2 – vendita del 12.9.2023).

Le modalità di invio del modulo richiesta servizi e della documentazione a corredo, comprese le contabili di avvenuta disposizione dei pagamenti delle spese dovute alle tre Società tramite bonifico, sono le seguenti:

- a mezzo indirizzo e-mail: info.reggiocalabria@edicomspa.it;
- a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Gruppo Edicom sito a Palazzo CEDIR - piano terra – torre 2 – Tel. 096524574 – Fax 0965307360;

1. La società Edicom Finance s.r.l s.r.l. coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e ad Astalegale.netspa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento oltre che i dati per la fatturazione al creditore.

2) Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma II dell'Art. 490 c.p.c indicati in ordinanza dai Giudici, ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche.

3) Lo staff Edicom procede alla lavorazione degli ulteriori adempimenti pubblicitari di cui al comma III dell'art. 490 c.p.c. già disposti in ordinanza dai Giudici o richiesti su istanza del creditore procedente (quotidiani, pubblicità commerciale).

4) Sarà cura del Gruppo Edicom- inoltrare la documentazione necessaria ai fini della pubblicazione alle altre Società incaricate.

5) Vengono trasmessi al professionista delegato/richiedente i giustificativi di avvenuta pubblicazione dalle relative società incaricate nella presente ordinanza.

In considerazione del provvedimento del garante della Privacy del 7.2.2008 (in G.U. 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.

Gli oneri economici necessari alla pubblicità sono posti a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti, i quali sono avvertiti del fatto che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

Reggio Calabria, 21.3.2026

Il Giudice
dott. *Dionisio Pantano*

Firmato Da: DIONISIO PANTANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 62f27b15cac8a69bede2f6a9e9ae84c9