TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 21/2025 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento e sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 22.04.2026;

- **preso atto**, in particolare, dell'istanza di vendita in tale sede formulata dal creditore procedente;
- **ritenuto** di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura in epigrafe e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto, in ordine sia all'esatta individuazione degli immobili che alla valutazione del relativo valore di stima;
- **ritenuto**, pertanto, di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica depositata dal perito stimatore;
- **rilevato** che non emergono ragioni che sconsiglino la delega, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis co. 2 c.p.c.;
- **considerato** che, allo stato, non vi sono ragioni per disporre la vendita con incanto, non emergendo elementi che facciano ritenere che con tale modalità possa raggiungersi un prezzo di aggiudicazione superiore della metà rispetto al prezzo di stima;
- **reputato** non opportuno, in considerazione del valore e della consistenza del compendio, consentire il pagamento rateale del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- **osservato** che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori.

P.Q.M.

dispone la vendita degli immobili pignorati come individuati dall'esperto stimatore e al prezzo base indicato nella relazione di stima;

delega l'espletamento delle operazioni di vendita alla D.ssa Danila TRAVAGLIO, già nominato custode nell'ambito della presente procedura, che adempirà l'incarico attenendosi alle seguenti direttive.

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il professionista delegato, all'atto di accettazione dell'incarico provvederà a segnalare: a) se sussistono rapporti di parentela o di lavoro con le parti della procedura; b) il numero di iscrizione all'Elenco dei delegati tenuto dal Tribunale in intestazione.

2. il termine finale per il compimento delle attività delegate è qui fissato alla data del **30.12.2027** (salva richiesta di proroga da depositarsi prima della scadenza del termine); pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;

1. Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

2. Prima di ogni altra cosa, il professionista delegato, accedendo al fascicolo telematico, controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze delle relazioni dell'esperto e del custode giudiziario ex art. 559 comma III c.p.c. e, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali. Provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. o comproprietari ai quali non siano stati notificati gli avvisi ex artt. 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., ad informarne questo G.E.;

3. Il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto ed individua l'importo dell'offerta minima nel 75% del predetto valore;

4. Il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c.;

5. Il professionista delegato comunica a mezzo pec l'avviso di cui al capo precedente alle parti costituite nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o della data fissata per l'incanto. Per le parti non costituite e non munite di posta elettronica certificata il professionista delegato alla vendita si avvale dell'Ufficiale Giudiziario.

6. Il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

7. Nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze indicate nella presente ordinanza;
8. Il professionista delegato avvisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse al Custode Giudiziario fornendo ogni informazione a tal fine utile, compresa l'indicazione delle generalità e del recapito di quest'ultimo, laddove soggetto diverso dal professionista delegato;
9. Il professionista delegato indica, nell'avviso di vendita, i soggetti ammessi a offrire nella vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e, nel caso in cui disponga la vendita con incanto, i soggetti ammessi all'incanto stesso ai sensi dell'art. 579 c.p.c.; nel medesimo avviso, il professionista delegato indica, altresì, i soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita senza incanto e con incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015. A tal fine gli interessati alla partecipazione alle operazioni di vendita dovranno farne richiesta, a mezzo pec, almeno cinque giorni prima dell'esperimento di vendita, al professionista delegato; quest'ultimo provvederà a chiedere al Gestore della vendita l'inoltro delle relative credenziali di accesso all'interessato.
10. Il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e, il giorno successivo alla scadenza del termine, all'orario fissato, esamina le offerte presentate;
11. Il professionista delegato, attenendosi alle disposizioni di legge e alle direttive contenute nella presente ordinanza, provvede: agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.; in particolare, egli provvede alla pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche; alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574; alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581; a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al G. E.; sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nelle ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma; sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma; alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591; alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587; ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al G. E.;

12. Il professionista delegato dovrà, entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, disporre un numero di esperimenti di vendita non inferiore a **tre**, secondo i criteri stabiliti dall'articolo 591 secondo comma c.p.c., a pena di revoca dell'incarico;

13. Il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al rapporto riepilogativo di cui si è detto innanzi, per ciascun esperimento di vendita, copia dell'avviso, prova delle comunicazioni alle parti, prova degli adempimenti pubblicitari, verbale dell'esperimento di vendita; il deposito dovrà avvenire, al più tardi, entro cinque giorni dalla conclusione dell'esperimento di vendita. Nel medesimo termine, il verbale di gara andrà, altresì, comunicato a mezzo PEC a tutti i partecipanti alla gara medesima e la prova di simile comunicazione andrà parimenti acclusa al rapporto riepilogativo succitato.

14. Il professionista delegato accenderà, appena ne sorga la necessità, un **conto corrente postale o bancario nominativo**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura;

15. Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 comma 2 c.p.c. e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e la trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione allegando alla stessa il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile (se previsto per legge) nonché l'autocertificazione contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo del 21.11.2007 n. 231 resa dall'aggiudicatario nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci. Il professionista delegato avverte l'aggiudicatario che l'omessa produzione della dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. impedisce la pronuncia del decreto di trasferimento per causa imputabile all'aggiudicatario medesimo. Avverte, altresì, che l'omessa produzione della suddetta autocertificazione entro il termine di scadenza del saldo prezzo, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione all'aggiudicatario inadempiente del solo saldo prezzo.

16. *Il professionista delegato provvede alla esecuzione* delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti del D.M.

227/2015; e dato atto che il professionista delegato o il Cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

17. Avvenuto il saldo del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato comunica l'intervenuta vendita e il prezzo di aggiudicazione all'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., al quale sia stato liquidato esclusivamente un acconto in applicazione del disposto di cui all'art. 161 ultimo comma c.p.c., come introdotto dalla Legge 132/2015, sollecitando il deposito di istanza di liquidazione del saldo del compenso. Tale comunicazione sarà eseguita dal delegato all'esito della vendita di ciascun lotto ovvero all'esito della vendita di tutti i lotti facenti parte di un gruppo di immobili aventi caratteristiche omogenee, a seconda del contenuto del decreto di liquidazione dell'acconto all'esperto. Allo stesso modo il delegato procederà quando, per ragioni diverse dall'avvenuta vendita degli immobili, la procedura si appresti ad essere altrimenti estinta;

18. entro trenta giorni dal versamento del prezzo, il delegato provvede alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano ed alla sua trasmissione al GE. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire.

19. Il delegato, una volta aggiudicato l'immobile, assegna ai creditori un termine non inferiore a 10 gg e non superiore a 20 gg per far pervenire presso il suo studio, o in altro luogo da lui indicato, le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute. Nei 30 gg successivi al versamento del saldo del prezzo redige il progetto di cui al punto precedente.

20. Entro dieci giorni dal deposito, il GE esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato. Il professionista delegato fissa innanzi a sé**, entro trenta giorni**, l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni. La mancata comparizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'art. 598. Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista delegato, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., dispone il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni. Se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione che provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

21. Il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria.

22. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

CAPO II: DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Entro cinque giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il professionista delegato individuerà, tra le società iscritte nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, quella prescelta dallo stesso professionista per svolgere le funzioni di gestore della vendita, chiedendo al G.E., con idonea motivazione, l'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. La scelta dovrà cadere su una società che garantisca adeguato supporto al delegato, assistenza e consulenza nella presentazione delle offerte in modalità telematica agli offerenti, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni e che presenti l'offerta economicamente più vantaggiosa, tenendo conto anche dei costi per la fornitura della casella di posta elettronica e della firma digitale. Il delegato avrà cura di assicurare opportuna rotazione tra le società che abbiano presentato le offerte al Tribunale, secondo il criterio innanzi indicato.

2. Il delegato, inoltre, dovrà evidenziare adeguatamente i costi del gestore che, in ogni caso, dovranno essere pubblicati sul sito del gestore, ai sensi dell'art. 10 co. 3 D.M. 32/2015.

3. È fatto divieto al delegato di individuare società rispetto alle quali egli abbia rapporti di dipendenza, affiliazione o, comunque, di cointeressenza, anche indiretta. La violazione di detto obbligo comporterà la revoca dell'incarico. L'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D. M. 32/2015 sarà concessa in presenza di adeguata motivazione e ove vengano rispettati i predetti criteri.

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

5. Il professionista delegato dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona** di cui all'art. 21 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate ESCLUSIVAMENTE in via telematica;

6. Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere

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

7. Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: 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), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 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 rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

8. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

9. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

10. Il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto n. 7 devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 7 lett. n) del presente provvedimento e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, il delegato, nell'avviso di 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; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi, quale presentatore, dell'ausilio di un soggetto terzo, fornendo ogni informazione utile e chiarendo che un presentatore non può depositare, per un determinato esperimento di vendita, più offerte o domande di partecipazione per il medesimo lotto nell'interesse di diversi soggetti, pena l'inefficacia delle offerte o domande di partecipazione cronologicamente successive alla prima, facendo fede la ricevuta di avvenuta consegna generata dal gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

11. Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Lamezia Terme, indicato nell'avviso di vendita.

12. Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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.

13. Il professionista delegato dà atto e avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

14. Il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile.

15. Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto; la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; **detto ACCREDITO deve avere luogo ENTRO il termine di presentazione dell'offerta**.

16. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "CAUZIONE", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

17. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

18. Il professionista delegato apre le buste telematiche alla data e all'ora fissate per l'esame delle offerte indicate nell'avviso di vendita; il professionista delegato avvisa che il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

19. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

20. Ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la

vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

21. Nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta.

22. Il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data stabilita per gli incanti**, con le modalità indicate nei precedenti punti della presente ordinanza.

23. Il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c..

24. Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura indicata nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono poste a carico dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

25. Il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

26. In ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte, la riduzione, nella misura massima di ¼, del prezzo posto a base di gara; per le successive rifissazioni, chiederà indicazioni al G.E., acquisendo previamente il parere del creditore procedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca.

27. Il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al G.E. per i conseguenti provvedimenti, nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.

28. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione

dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.

29. Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data della vendita o nel diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta. Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire tramite bonifico sul conto corrente della procedura, ovvero, tramite assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva. In quest'ultimo caso il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente conto corrente. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, *il pagamento diretto alla banca creditrice* ***che ne faccia richiesta ALMENO 5 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita***, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato

30. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente della procedura aperto dal professionista delegato.

CAPO III: DISPOSIZIONI SULLA PUBBLICITA'

1. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

2. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Lamezia Terme (http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto (segnalando, senza alcuna vincolatività, che il Tribunale ha concluso, anche in relazione ai costi, convenzione con Ediservice s.r.l. - Gruppo Edicom - per la pubblicazione su www.asteannunci.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; App Gps aste; Aste.Click, sui principali siti internet

immobiliari privati e gli ulteriori siti internet correlati (es. casa.it Bakeka.it ecc.); Postal Target; Pubblicazione sul Free press tabloid Rivista aste giudiziarie edizione digitale e servizi operativi correlati.

3. Dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*, sui **siti internet** che consentano la visibilità degli annunci sia a livello nazionale che a livello locale.
4. Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto l'avviso di vendita, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Lamezia Terme e di ubicazione degli immobili, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
5. Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.*
6. La prova della pubblicità eseguita va acclusa al più presto al fascicolo dal professionista delegato;
7. Si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai precedenti punti 4 e 5.
8. Le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

CAPO IV: DISPOSIZIONI SULLE SPESE

1. Si determina e liquida, ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia n. 227/2015, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di euro 1.000,00 (mille/00) quale acconto sul compenso e in ragione di euro 440,00 per lotto, quale fondo per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e per gli oneri connessi, ponendo a carico del creditore procedente le spese di pubblicità e le spese relative ai costi del gestore della vendita; **le predette somme liquidate dovranno essere corrisposte dal procedente al delegato entro 30 giorni dalla sua richiesta corredata di bozza dell'avviso di vendita, trovando, altrimenti, applicazione il disposto di cui all'art. 631 bis c.p.c.;** ove vi siano creditori intervenuti legittimati a compiere atti dell'esecuzione e il procedente non corrisponda il fondo spese nel termine suddetto, **il professionista delegato richiederà il pagamento di detto fondo ai creditori intervenuti, affinché possano surrogarsi al procedente nelle attività di impulso dell'esecuzione, assegnando loro termine di 15 giorni per provvedere al versamento**.
2. Del mancato versamento entro i detti termini il professionista delegato deve informare il giudice.

3. Parimenti, l'omesso pagamento, da parte del creditore, delle spese di pubblicità e dei costi del gestore della vendita, qualora determini la mancata tempestiva pubblicazione dell'avviso di vendita, **sarà valutato quale impedimento alla prosecuzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 630 I comma c.p.c. e ne comporterà la chiusura anticipata**, conformemente a quanto statuito dalla recente giurisprudenza sia di merito che di legittimità (cfr., *ex multis*, da ultimo, Cass. Civ., III Sezione, n. 21549 del 27.7.2021). Di tutto ciò, il professionista delegato dovrà darne espressamente atto nell'avviso di vendita e sarà cura del professionista medesimo comunicare l'eventuale omesso pagamento al G.E. ai fini dell'adozione dei consequenziali provvedimenti.

4. Al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche provvederà il professionista delegato attraverso il fondo di cui al precedente punto n. 1. Il professionista delegato è, a tal fine, autorizzato a munirsi di carta di credito idonea ad eseguire operazioni *on line*. In particolare, il professionista delegato potrà scegliere le modalità operative più comode, purché il conto corrente della procedura resti vincolato all'ordine del giudice e privo di operatività *on line*, il pagamento del contributo avvenga, salvo diverso provvedimento del g.e., esclusivamente tramite il prelievo delle somme corrisposte dal procedente a tale specifico fine e sia reso agevole il controllo tra l'estratto conto della carta e i pagamenti dei contributi che si assumeranno eseguiti.

5. In ogni caso il professionista delegato dovrà curare specifica e costante rendicontazione dell'impiego delle somme versate quale contributo di pubblicazione e depositare, unitamente ai rapporti riepilogativi, elenco delle movimentazioni della carta di credito o, comunque, prova documentale dell'impiego del fondo e dei pagamenti dei contributi eseguiti.

Si comunichi.

Lamezia Terme 19/06/2026

IL GIUDICE

Dr. Francesco Tallarico