TRIBUNALE DI PAOLA

R.E.I. n. 16 /2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento;
preso atto, in particolare, dell'istanza di vendita in tal sede formulata dal creditore procedente;
preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 568 bis c.p.c.;
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.

delega l'espletamento delle operazioni di vendita alla dott.ssa Esterina Policicchio, che adempirà l'incarico attenendosi alle seguenti direttive: GESTORE ASTESTRASPARENTI SRL

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è qui fissato in 24 mesi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento (salva richiesta di proroga da depositarsi prima della scadenza del termine); pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente **ed entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettuerà almeno 3 esperimenti di vendita e si attiverà tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nella delega di vendita, ricordando che le aste immobiliari, al fine di massimizzare la partecipazione, non dovranno essere tenute dal 30 luglio al 15**

settembre e dal 18 dicembre al 15 gennaio; Dopo ciascun esperimento di vendita, il Professionista delegato deve provvedere a depositare il rapporto riepilogativo sull'attività espletata.

2. ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* d.l. 179/2012, conv. in l. 221/2012 e succ. mod., entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente; tutti i rapporti riepilogativi devono essere depositati nelle forme e avere il contenuto indicati nel comma 9 *septies* del suddetto art. 16 *bis* e devono contenere anche rendiconto contabile dettagliato degli acconti percepiti e delle spese

3. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi 30 gg. l'originale in cancelleria;

4. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;

5. prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, 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. 559 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., ad informarne questo G.E.;

6. il professionista delegato prende a base d'asta 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;

7. 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*;

8. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente alla parte esecutata, ai creditori costituiti 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;

9. 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 ovvero nel luogo di cui al capo 13 di questo provvedimento;

10. 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;
11. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
12. il professionista delegato avvisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, fornendo ogni informazione a tal fine utile, compresa l'indicazione delle generalità e del recapito del custode giudiziario, laddove soggetto diverso dal professionista delegato;
13. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto su supporto analogico, di cui al successivo capo intitolato "Disciplina della vendita", l'esame delle offerte di acquisto o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso la sede dell'associazione professionale di cui egli faccia parte e/o presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato del G.E., indicando, in ogni caso, il preciso indirizzo;
14. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;
15. il professionista delegato indica, nell'avviso di cui al precedente punto 7, 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;
16. 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;
17. 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; 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.;

18. il professionista delegato, di regola, dovrà espletare un numero minimo di tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno; l'inadempimento a tale disposizione sarà valutato ai fini della revoca della delega, salvo che non ricorrano giustificate e motivate ragioni, documentate dal professionista;
19. il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio, 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;
20. il professionista delegato accenderà, appena ne sorga la necessità, **un libretto di deposito o 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 ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione;
21. alla scadenza del termine del saldo prezzo, il delegato segnalerà al giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario (sia per omesso saldo prezzo sia, per sole procedure cc.dd. "Cartabia" per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. indicando, nel caso di decadenza per omessa dichiarazione antiriciclaggio, la parte della cauzione per la quale disporre l'incameramento e la parte di saldo prezzo da restituire all'aggiudicatario; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).
Per le procedure "Cartabia" e "vendita diretta" il professionista verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. ed, esaminato il contenuto della la relativa dichiarazione scritta trasmessagli dall'aggiudicatario nel termine per il saldo prezzo – svolgerà, quale soggetto obbligato, l'adeguata verifica prevista dal decreto legislativo n. 231/2007 ("Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione").
Operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso al portale INFOSTAT-UIF, dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).
Si rende noto che dal 26 novembre 2024, data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149, è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.
La relazione illustrativa al citato decreto legislativo n. 164/2024 chiarisce, in relazione alla modifica in esame, che*: "Si interviene sul primo comma dell'articolo 587 prevedendo la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento*

della cauzione e nuovo incanto, non solo nell'ipotesi in cui nel termine stabilito egli non versi il prezzo, ma anche se nello stesso termine non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, e cioè le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. La modifica è particolarmente importante al fine di contrastare il ricorso alle aste giudiziarie quale strumento per il riciclaggio dei proventi di attività criminose, anche considerato che l'articolo 585 pone i due adempimenti (versamento del prezzo e dichiarazione "antiriciclaggio") sullo stesso piano, e quindi non sarebbe coerente con il sistema sanzionare l'omissione del primo ma non anche del secondo. La modifica si pone quindi nel solco degli interventi di razionalizzazione del processo civile contemplati dall'articolo 1, comma 1 della legge n. 206 del 2021 e della volontà del legislatore delegante di prevenire gli illeciti commessi nell'ambito delle aste, quale risulta dai principi direttivi di cui all'articolo 1, comma 12, lettere p) e q) della stessa legge delega, con i quali si prevede che gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente debbano applicarsi anche agli aggiudicatari, che il giudice dell'esecuzione non possa emettere il decreto di trasferimento qualora tali obblighi non siano stati rispettati, e che sia istituita una banca dati nazionale delle aste giudiziarie proprio allo scopo di ostacolare le attività criminose".

Si ricorda che l'accesso a sistemi informatici e banche dati personali al di fuori delle esigenze legate alle verifiche imposte dalla normativa antiriclaggio integra illecito penale.;

avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c. e ai sensi del seguente capo della presente ordinanza, **il professionista delegato acquisisce la dichiarazione dell'aggiudicatario resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 circa l'adeguata verifica in tema di riciclaggio, che l'aggiudicatario deve depositare nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, e** predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile: per le procedure cui si applica la riforma c.d. "Cartabia" il delegato depositerà anche la dichiarazione trasmessagli dall'aggiudicatario ex art. 585, IV co. c.p.c.. Per tali ultime procedure, il professionista delegato indicherà, nella nota di deposito della bozza del decreto di trasferimento, di aver svolto gli adempimenti ex d.lgs. 231/2007;

unitamente al deposito di bozza di decreto di trasferimento, il delegato provvederà a richiedere al giudice l'emissione del **decreto di condanna** degli aggiudicatari decaduti ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) – depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello presente sul sito del tribunale - laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari);

22. 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, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di 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 e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
23. una volta emesso il decreto di trasferimento, 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 l. 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;
24. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione; prima di tale momento, il professionista delegato procede alla formazione di progetti di distribuzione parziali nei limiti dell'80% delle somme incassate;
25. a tal fine, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto;
26. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il g.e., apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;
27. 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

1Il professionista delegato è sin d'ora autorizzato a rivolgersi alla ASTESTRASPARENTI SRL quale gestore della vendita;

2. prima di procedere alla fissazione delle vendite, il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015;
3. il professionista delegato dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato, di cui al punto 13 del precedente capo I;
4. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 7 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
5. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.
Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
Quando che partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
6. il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 4 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 cui al punto 7 del Capo I della presente ordinanza, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;
7. il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nei successivi punti 6 ss. del presente provvedimento, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola, indicato nell'avviso di cui al punto 7 del capo I della presente ordinanza. 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;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare – nel luogo di cui al punto 13 del precedente capo I – 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. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
Quando che partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta o la domanda di partecipazione di cui al precedente capo deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
10. 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;
11. 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, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
12. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei precedenti punti 4 e 5, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui

all’art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell’avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell’art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all’operatore di sala d’asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita;
Se l’offerta o la domanda di partecipazione all’incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e inserito nell’offerta o domanda di partecipazione all’incanto da presentare nel luogo indicato al punto 13 del capo I (e precisato nell’avviso di vendita) entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l’apertura delle buste;
13. il professionista delegato apre le buste alla data, all’ora e nel luogo fissati per l’esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il professionista delegato avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione all’incanto presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l’accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato;
14. 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;
15. 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.;
16. 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;
17. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all’incanto deve avvenire, entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nei precedenti punti 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
18. il professionista delegato provvede alle operazioni dell’incanto ed alla aggiudicazione dell’immobile a norma dell’art. 581 c.p.c.;
19. il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori

previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni; 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;

20. 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;

21. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e. per i conseguenti provvedimenti, nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.;

22. 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.;

23. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo **e della dichiarazione dell'aggiudicatario resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 circa l'adeguata verifica in tema di riciclaggio**, in 120 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, 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;

24. avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato;

CAPO III: DISPOSIZIONI SULLA PUBBLICITA'

1. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui al punto 7 del capo I del presente provvedimento va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche *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 Paola (www.tribunaledipaola.it) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (segnalando, senza alcuna vincolatività, che il tribunale ha concluso, anche in relazione ai costi, convenzione con la Ediservice s.r.l. per la pubblicazione sul sito www.asteannunci.it e servizi operativi correlati)**,** almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
3. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, 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*, su un **quotidiano di informazione** a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato ove non sia stata espressa indicazione da parte del procedente;
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 cui al punto 7 del capo I del presente provvedimento, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Paola 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 elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del 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 direttamente a carico del creditore procedente l'onere di corrispondere le spese di pubblicità e le spese relative ai costi del gestore della vendita; **le somme liquidate dovranno essere corrisposte dal procedente al delegato entro 30 giorni dalla sua richiesta corredata di bozza dell'avviso di vendita recante la data fissata per la 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 e allegando bozza dell'avviso di vendita recante la data fissata per la vendita; del mancato versamento entro i detti termini il professionista delegato deve informare il giudice;

2. al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche provvederà il professionista delegato attraverso il fondo di cui al precedente punto. Il professionista delegato è, a tal fine, autorizzato a munirsi di carta di pagamento idonea ad eseguire operazioni *on line*, sulla quale dovranno confluire esclusivamente le somme liquidate come fondo spese per il pagamento del contributo in questione. In particolare, il professionista delegato potrà, a sua scelta: a) operare con una carta ricaricabile agganciata al conto corrente della procedura di cui al punto 20 del capo I della presente ordinanza; b) operare con una carta ricaricabile agganciata ad un conto corrente unico per tutte le procedure esecutive per le quali il medesimo professionista sia delegato e sul quale confluiscano esclusivamente le somme versate dai creditori di dette procedure a titolo di fondo spese per il pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi; c) operare con carta ricaricabile munita di proprio Iban e non agganciata ad alcun conto, sulla quale il creditore eseguirà il pagamento del fondo spese liquidato e di quelli che, eventualmente, saranno liquidati in corso di procedura per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; in tal caso il professionista delegato potrà operare con una carta per ciascuna procedura o con un'unica carta per tutte le procedure per le quali risulta delegato;

3. in ogni caso il professionista delegato dovrà curare specifica e costante rendicontazione dell'impiego delle somme versate quale contributo di pubblicazione e depositare, unitamente ai rapporti riepilogativi, elenco delle movimentazioni della carta di credito. È fatto divieto al professionista delegato di impiegare la carta di credito per fini diversi dal pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi o dalle spese legate alla carta di credito medesima. La violazione di detto obbligo comporterà l'immediata revoca dell'incarico.

Si comunichi.

Paola, 11/04/2025

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Federica Laino