



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 49/2006 r.g.es.

Il Giudice dell'Esecuzione,

vista la relazione-istanza del Professionista delegato in data 16.06.21;

visti gli atti del procedimento esecutivo in epigrafe e in particolare il proprio provvedimento del 12.07.21 con il quale si fissava termine perentorio per il versamento degli oneri necessari al trasferimento del bene di cui al Lotto n. 1 al provvisorio aggiudicatario [REDACTED]

vista l'istanza dei debitori eseguita in data 06.07.21 e l'opposizione agli atti esecutivi spiegata dai medesimi con atto depositato in data 27.07.21;

ritenuto che le predette istanze siano da considerarsi superate comunque dalla mancata ottemperanza, da parte del predetto aggiudicatario, al provvedimento del GE del 12.07.21 nel termine ivi fissato, come attestato dal professionista delegato con l'ultima nota del 03.08.21 (e a parte ogni questione sull'effettivo interesse dei debitori a far valere autonomamente la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione);

rilevato infatti che, a prescindere dalla concessione della proroga (comunque per il solo versamento degli oneri e delle spese necessarie per il trasferimento del bene, una volta che sia stato già versato nei termini previsti, come nel caso di specie, il c.d. saldo prezzo), l'assegnazione del termine da parte del GE, seppure originariamente da intendersi come ordinatorio, diviene sicuramente perentorio, pena l'impossibilità di un regolare svolgimento delle procedure;

rilevato dunque che era da intendersi chiaramente come perentorio il termine da ultimo concesso all'aggiudicatario con il provvedimento del 12.07.21 già richiamato e che lo stesso è rimasto non ottemperato;

premesso che già in data 21.12.2016, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Song Damiani, ha provveduto ad aggiudicare [REDACTED]

[REDACTED], il lotto n. 1 oggetto di esecuzione, al prezzo [REDACTED]
[REDACTED] costituito da piena proprietà di fabbricato autonomo con circostante corteo-
giardino, sito in Chiaravalle Centrale (CZ) Contrada Sorbia, riportato in Catasto
Fabbricati del detto comune al foglio 40, p.lla 827;

premesso altresì che la procedura è stata sospesa dal 07.03.2017 e che l'incarico è stato
riassegnato il 15.04.2020, peraltro in piena emergenza pandemica, e che in data
21.01.2021 è stato trasmesso dall'aggiudicatario, a mezzo del proprio procuratore,
l'attestazione di prestazione energetica da allegarsi al decreto di trasferimento;
che l'aggiudicatario ha versato il predetto importo di aggiudicazione come segue:

1) a titolo di cauzione, [REDACTED] insieme all'offerta, mediante assegno circolare
[REDACTED], intestato a Tribunale di Catanzaro
Procedura esecutiva n. 49/06;

2) a titolo di saldo prezzo:

- [REDACTED] mediante assegno postale vidimato [REDACTED] emesso da Poste
Italiane ed intestato a Tribunale di Catanzaro, in favore della procedura esecutiva;
- per [REDACTED] mediante assegno postale vidimato [REDACTED] emesso il
[REDACTED] da Poste Italiane intestato a Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di
Catanzaro, quale creditore fondiario, ex art. 41 TUB;

rilevato che l'aggiudicatario, come comunicato dal Professionista delegato, non ha
provveduto a versare gli oneri per il trasferimento del compendio sopra descritto,
nonostante diversi solleciti da parte del medesimo professionista e soprattutto nel
termine perentorio fissato da ultimo nel provvedimento del GE del 12.07.21;

rilevato altresì che il medesimo aggiudicatario non ha nemmeno provveduto a
richiedere, entro la predetta scadenza, la proroga del termine concesso;

che, pertanto, lo stesso deve essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione,
visti gli articoli 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.,

DICHIARA

la decadenza [REDACTED] dall'aggiudicazione del bene
sopraindicato e dispone l'acquisizione alla procedura della somma di [REDACTED] la
questi versata a titolo di cauzione;

DISPONE

rilevato che la procedura ha le necessarie risorse finanziarie, che si proceda a nuova vendita senza incanto al medesimo prezzo base sopra indicato (●●●●●●●●●●);

DELEGA

al Professionista già delegato per il trasferimento del bene, Notaio Dott. Gianluca Perrella, la predetta vendita in modalità telematica sincrona mista, nel rispetto delle condizioni che seguono:

- **n. 1 tentativo di vendita, nell'arco di 6 mesi dalla presente delega, al medesimo prezzo base** sopra indicato in occasione dell'aggiudicazione per cui è stata oggi dichiarata la decadenza;
- alla predisposizione della vendita senza incanto, redigendo il relativo avviso con l'indicazione:
 - a. dei beni in vendita e del loro prezzo base e dell'offerta minima efficace pari al 75% del prezzo base (arrotondato al centinaio superiore);
 - b. della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso il proprio studio) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere inferiore a 90 giorni e superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
 - c. delle modalità di presentazione delle offerte stesse (riguardo al contenuto delle offerte si vedano gli allegati A e B che fanno parte integrante della presente ordinanza), che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (75% del prezzo base);
 - d. dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato al professionista con l'indicazione del

numero della procedura esecutiva, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta (ovvero nelle altre forme previste per le offerte telematiche);

- e. dell'offerta minima in aumento sull'offerta più alta (rilancio minimo) che non potrà essere inferiore a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 15.000; € 500,00 per immobili stimati da € 15.001 a € 25.000; € 1.000,00 per immobili stimati da € 25.001 a € 50.000; € 1.500,00 per immobili stimati da 50.001 a € 100.000; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001 a € 200.000; € 2.500,00 per immobili di valore superiore ad € 200.001;
- f. della data di convocazione delle parti e degli offerenti (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) davanti a sé presso il proprio studio o presso l'aula A del Tribunale di Catanzaro (visto il decreto dirigenziale del 21.02.2020 n. 66) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- g. del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del Testo Unico Bancario (T.U.B.) - D.Lgs. n. 385/1993 - nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

4) ad effettuare la **pubblicità della vendita**, almeno **sessanta (60) giorni** prima della data fissata per la vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **portale delle vendite pubbliche**, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., secondo le disposizioni di cui all'**Allegato C** (da intendersi parte integrante della presente ordinanza) e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito "*www.asteannunci.it*" (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sulla "*Gazzetta del Sud*", nonché sulla "*Riviste Aste Giudiziarie*", mediante servizio *Postal Target* nonché sul sito *www.immobiliare.it* e sul quotidiano locale *on line* "*Catanzaro informa*";

5) a consentire la **visita dell'immobile** a qualunque interessato, che dovrà in ogni caso svolgersi in due giorni a settimana, giorni e fascia oraria da concordarsi con il

debitore; in assenza di accordo sul punto, si dovranno svolgere in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti (tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30). Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il **Professionista delegato dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenti e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto** (si rammenta che le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite il portale delle vendite pubbliche);

6) ad espletare le **operazioni di vendita** secondo le modalità indicate nell'**allegato D** che si intende integralmente richiamato e parte di questa ordinanza;

Il Professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

a) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente e a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, a esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

b) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

c) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo a inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

e) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- f) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- g) ad avvisare tempestivamente il G.E, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- h) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- i) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- l) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- m) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal Professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli

avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

n) a disporre la restituzione, anche mediante bonifico sul conto corrente dal quale erano state disposte, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

o) a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura e a comunicare all'esperto stimatore che potrà richiedere l'integrazione del compenso;

p) a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo il primo tentativo di vendita, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.;

r) a porre in essere gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490, I e II co. c.p.c.;

s) alla formazione di un progetto di distribuzione (anche parziale, laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, e in tal caso **per importo comunque non superiore al novanta per cento delle somme da ripartire**), previa acquisizione – dal creditore precedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del Giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato, determinato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, **comunicando il progetto a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni**; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, **il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura**, a norma

dell'art. 5, co. 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

t) al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione (*ovvero* al deposito del progetto in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione);

RENDE NOTO

al predetto fine,

1) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) che 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;

3) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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;

4) che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001,

n.380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

5) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770, comma 2 c.c.);

6) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sar  disponibile per la consultazione sul sito internet *www.asteannunci.it* e sul sito *www.immobiliare.it*;

7) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali;

8) che maggiori informazioni, anche relative alle generalit  del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

RIMETTE

gli atti al delegato affin  provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita e agli incombeni di cui sopra;

AVVERTE

l'Aggiudicatario inadempiente che lo stesso potr  essere condannato a pagare la differenza tra il prezzo da lui offerto ed il prezzo di aggiudicazione definitivo sommato alla cauzione confiscata;

AVVERTE

il Professionista delegato che lo stesso, in sede di riparto, a seguito della vendita del bene sopra indicato, dovr  chiedere al GE la predetta condanna, a favore di uno o pi  creditori secondo il progetto di graduazione degli stessi;

il medesimo professionista che, a seguito del completamento dell'incarico, lo stesso, in sede di richiesta della liquidazione del proprio compenso, dovr  tener conto di quanto gi  liquidato in suo favore dal GE.

Si comunichi ai creditori, al debitore e all'aggiudicatario decaduto.

Catanzaro, li 16/08/2021

Il Giudice dell'esecuzione
Dr. Luca Mercuri

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ANALOGICA.

L'offerta va redatta in bollo (da € 16,00 salvo ss.mm.ii.), in forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del fallimento o il numero dell'esecuzione immobiliare, 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) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva n° _____ - nome del professionista delegato*", di importo pari al 10% del prezzo proposto.

Se l'offerente è coniugato 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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 referente della procedura;
- 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, 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6,

comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.

PUBBLICAZIONE PORTALE VENDITE PUBBLICHE

Visto il Decreto del 5.12.2017 pubblicato in G.U. il 10.1.2018 che ha accertato la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) si rendono necessarie le seguenti precisazioni ed istruzioni in ordine alla pubblicazione dell'avviso di vendita e relativa documentazione sul predetto portale di cui agli **artt. 490 c.p.c. e 161quater disp. att. c.p.c.**

Il professionista delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, in conformità con le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale, **almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita** (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale) e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita.

Sarà **obbligo del creditore o dei creditori muniti di titolo esecutivo**, a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari, provvedere al pagamento del contributo di **€ 100,00 per ciascun lotto** posto in vendita, mediante versamento del relativo importo direttamente al Professionista delegato, che provvederà (anche) alla suddetta pubblicazione sul portale, almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita.

L'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui predetti creditori, a pena di decadenza: infatti l'**art. 631bis c.p.c.** prevede che *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata [o analogamente se effettuata con ritardo] nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630 secondo e terzo comma”*; di conseguenza il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul PVP) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di tale onere, ossia l'estinzione della procedura, e dei conseguenti profili di responsabilità connessi.

Il Professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.

Laddove al **delegato** non sia versato l'importo sopra descritto e, quindi, il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli **dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione**.

Devono intendersi confermate le altre prescrizioni e condizioni già stabilite nei singoli provvedimenti di delega, ivi compresa la pubblicità sui siti internet già indicati nonché le modalità di vendita già prescritte.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente**, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel **termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo**, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato

al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Giudice dell'esecuzione