n. 11/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Luca Brunetti;

rilevato che i creditori procedenti hanno chiesto la vendita del compendio staggito;

esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in oggetto;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

ritenuto di dover disporre la sola vendita senza incanto, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà;

P.Q.M.

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare staggito per come descritto nella ctu in atti ed al prezzo ivi stabilito;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589, 590 e 591 3° comma c.p.c., l'Avv. Caterina Pondaco, già nominata custode;

FISSA TERMINE

di giorni 90 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice e che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo una volta effettuato il versamento del saldo del prezzo;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;

che predisponga l'avviso di vendita;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo in caso di gara sia fissato secondo i canoni di legge;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato ovvero mediante sistema telematico;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista delegato o in altro luogo dal medesimo indicato;

che le buste contenenti le offerte siano aperte dal professionista delegato secondo le norme di rito e alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara le somme depositate unitamente alle offerte a titolo di cauzione siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata su conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso uno degli istituti indicati; su tale conto saranno anche versati dal professionista il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

DISPONE

che il professionista delegato, dopo la vendita, provveda:

• a predisporre la bozza del decreto di trasferimento, al quale dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se previsto dalla legge, trasmettendolo senza indugio a questo giudice, unitamente al fascicolo, nonché dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c. e art. 22 D.Lgs. n. 231/2007;

• ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del d.l. n. 59 del 21.03.1978, conv. in legge n. 191 del 18.05.1978 ed alle 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 dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. il professionista delegato provvederà ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

• al fine di redigere il progetto di distribuzione, redatto osservando le norme sulle cause di prelazione, dovrà:

assegnare:

➢ ai creditori un termine non superiore a 30 giorni per la comunicazione delle proprie note di precisazione del credito e delle note spese delle spese processuali sostenute. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista delegato, acquisita la nota di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice, il quale provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.;

➢ agli ausiliari un termine non superiore a 30 giorni per la comunicazione delle proprie istanze di liquidazione dei compensi;

• predisporre, applicati gli artt. 591-bis, co. 3, n. 12, 596, co. 1, e 598 c.p.c., il progetto di distribuzione, trasmettendolo al G.E., il quale provvederà a vistarlo e/o ad apportare le eventuali variazioni, depositandolo nel fascicolo telematico;

• fissare, entro 30 giorni dal visto e/o dalla comunicazione del deposito, da parte del G.E., del progetto di distribuzione, come eventualmente modificato, l'audizione per la discussione del progetto di distribuzione davanti a sé, comunicandone la relativa data ai creditori, al debitore, agli ausiliari e all'aggiudicatario a mezzo PEC o/o con raccomandata con cartolina di ricevimento (ovvero, quanto al debitore, con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c. laddove il debitore, originariamente o in pendenza dell'esecuzione, non abbia dichiarato la propria residenza né eletto il proprio domicilio), con l'invito a comparire all'audizione così fissata o a presentare eventuali osservazioni scritte entro un termine non inferiore a 10 giorni, avvertendo espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 c.p.c., la mancata comparizione all'audizione, anche qualora fossero state presentate osservazioni scritte nel termine assegnato, importa approvazione del progetto;

• redigere, qualora all'audizione fissata dal delegato nessuno compaia o i comparenti non formulino osservazioni e, in ogni caso, nessuna delle parti abbia presentato osservazioni scritte a mezzo PEC e/o raccomandata con avviso di ricevimento nel termine all'uopo fissato dal professionista delegato o, comunque, risulti l'accordo fra tutte le parti, apposito verbale, recante la conclusiva dichiarazione di approvazione del progetto, da depositarsi nel fascicolo telematico, unitamente alla documentazione comprovante l'avvenuta comunicazione a tutte le parti sopra indicate della data di udienza e unitamente, altresì, all'attestazione, sotto la propria responsabilità, che la data di audizione è stata comunicata a tutte le parti, che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto l'accordo; la cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;

• ordinare, dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, comunque da sottoporre all'esame del G.E. per il visto, all'istituto di credito depositario delle somme, il pagamento in favore degli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni, mediante l'assegnazione ai creditori (e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) tramite assegni circolari e/o bonifico bancario sulle coordinate IBAN eventualmente comunicate dai singoli creditori e/o ausiliari con le proprie note di precisazione del credito o con le proprie istanze di liquidazione dei compensi;

• redigere il rapporto riepilogativo finale di cui al punto successivo nel termine ivi indicato;

• apportare al progetto le modifiche necessarie, qualora, all'audizione dinanzi al professionista o nel termine di dieci giorni per le osservazioni da questi indicato, vengano formulate dalle parti osservazioni al progetto stesso e tuttavia, all'esito della discussione tra tutti i presenti, si raggiunga l'accordo in ordine alle modifiche da apportare al progetto stesso, alla luce delle osservazioni sollevate;

• trasmettere, in caso di persistente dissenso di taluna delle parti sulle modifiche da apportare, il progetto stesso, con le relative osservazioni, al G.E. per le sue determinazioni ai sensi dell'art. 598, co. 2, c.p.c.

ULTERIORI PRESCRIZIONI PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO

In ogni caso, il professionista delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del G.E., in particolare redigendo, in linea con l'apposito modello ministeriale conforme alle specifiche tecniche XSD pubblicate sul Portale dei Servizi Telematici (P.S.T.) e depositando, ai sensi dell'art. 16-bis, co. 9-sexies, del d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

• un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando eventuali criticità, se non precedentemente rilevate come custode;

• rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale, a decorrere dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà anche l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura, evidenziando eventuali criticità;

• entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale (ex art. 591-bis, ultimo co., ultimo periodo, c.p.c.), con allegato estratto conto integrale dei movimenti effettuati sul conto intestato alla procedura, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da depositare nel fascicolo telematico della procedura, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato.

Dispone

che il professionista delegato proceda alla vendita dei beni senza incanto, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti, secondo le

seguenti modalità:

1. il compendio pignorato sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di

stima in atti che deve intendersi per intero richiamata e trascritta nell'ordinanza di vendita;

2. le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo all'uopo fissato dal professionista; comunque il rilancio minimo sarà fissato secondo i criteri di legge;

3. la scelta del gestore individuato nella Edicom Finance S.r.l società iscritta nel registro di cui

agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. La scelta di utilizzare il Gestore Edicom Finance S.r.l. garantisce per un corretto ed efficiente avvio delle Aste Telematiche, l'utilizzo di sala d'aste, ubicata all'interno del circondario del tribunale, con adeguato supporto al delegato, supporto all'utenza, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni e che l'offerta presentata risulti, in funzione anche alla qualità dei

servizi, economicamente più conveniente o tra le più convenienti. È fatto divieto al delegato di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza, salvo autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione in seguito ad istanza del delegato adeguatamente motivata sulla necessità di individuare altro gestore, che garantisca, in ogni caso, un corretto ed efficiente avvio delle Aste Telematiche;

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 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;

6. 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";

7. 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 12.00 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.

8. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; 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 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;

10. 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 nel presente provvedimento.

11. 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;

12. 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.

13. 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.

14. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; 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);

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. 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, 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;

19. 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 alla procedura esecutiva e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare nel luogo indicato nell'avviso di vendita entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste;

20. 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;

21. 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 60 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;

22. 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.;

23. 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;

24. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nella presente ordinanza

25. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

26. 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), cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; sono, invece, a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati per come liquidate dai competenti uffici; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591bis, co. 2, n. 11 c.p.c., dal delegato, cui sarà liquidato un compenso per tale ulteriore attività che, in assenza di previsioni legislative sul punto, sarà determinato nella misura indicata nella circolare sulla determinazione dei compensi spettanti ai delegati in

vigore presso il Tribunale (anche laddove il delegato si avvalga di soggetti terzi per espletare detti adempimenti); detto compenso sarà a carico della procedura; l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, da effettuarsi entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il saldo del prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; 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;

27. 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.;

28. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in massimo 120 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente 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;

29. 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 consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia - Proc. n. ..... 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 mutuataria 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrive 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; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

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 (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;

Disciplina della pubblicità della vendita

1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art.490 comma I, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area

denominata “Portale delle vendite pubbliche”, attraverso la società Edicom Finance Srl, secondo le seguenti modalità operative:

a. Il professionista delegato invia al Gruppo Edicom, almeno 65 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad Euro 100,00 a lotto; ovvero, provvederà a versare in favore della Edicom Finance, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione;

Le modalità di invio sono le seguenti: –

mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it ; – – a mezzo indirizzo e-mail: info.vibovalentia@ediservicesrl.it; a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l’ufficio Edicom Finance Srl sito preso il Palazzo di Giustizia, corso Umberto I.

b.

Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, qualora non sia stato effettuato dal professionista delegato, in caso contrario procede solo all’inserimento della ricevuta del pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell’avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma II dell’Art. 490 c.p.c. ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche;

2) il delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombenti pubblicitari previsti dall’art.490 comma II attraverso Ediservice Srl secondo le seguenti modalità operative:

• Pubblicazione dell’avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GPS Aste, postel target/mail target), iscritto nell’elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità

operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32;

• Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;

• Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;

• Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13;

• Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita mediante il sistema ASTE.CLICK, comprensivo della pubblicazione su Gazzetta del Sud On-Line, messo a disposizione dalla Ediservice srl;

3) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare l'avviso sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, mediante compilazione del modello unico di pubblicazione messo a disposizione dalla Ediservice Srl e provvedendo ad allegare copia degli avvenuti versamenti in favore delle società di pubblicità sopra indicate agli IBAN indicati nel modello unico di pubblicazione.

4) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice SRL l'avviso, per una sola volta, per gli immobili di valore superiore ad €. 600.000,00, sui quotidiani "Il Sole 24 ore" o "La Repubblica". Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" edizione digitale e invio dell'estratto attraverso il servizio di Mail target/Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni al personale dell'Edicom presente nei locali adibiti a sala d'aste..

5) Si precisa che per le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente, come pure sarà a carico del creditore procedente, il contributo per la pubblicazione sul

portale delle vendite pubbliche dell'importo di euro 100. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione sarà dovuto per ciascuno di essi. (Art. 18- bis -Modifiche Al Testo Unico Spese Giustizia -DPR 30 maggio 2002, n. 115).

All'uopo si dispone che il creditore procedente versi nel termine perentorio di giorni 20, dalla comunicazione della presente ordinanza, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, un fondo spese, al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite, così determinato:

euro 200,00 una tantum, oltre euro 100,00 per ogni lotto moltiplicato per il numero di vendite da espletare nell'ambito della delega conferita (esempio: 5 lotti con due tentativi di vendita da esperire. Somma attribuita al delegato: euro 200 + 500 x 2 = 1.200 euro).

Il delegato in mancanza di corresponsione del fondo, avverta via p.e.c. con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente e versare il detto fondo nei successivi dieci giorni, così ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura.

Si precisa che la somma a titolo di fondo spese per il portale delle vendite pubbliche è finalizzata alla sola pubblicazione sul detto portale, mentre la pubblicazione sui siti internet e quella sui quotidiani, ove prevista, deve essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente.

RENDE NOTO

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.

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;

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;

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

www.tribunaledivibovalentia.net

www.asteannunci.it

RENDE ALTRESI' NOTO

Che non verrà emesso alcun ordine di liberazione se (previo impegno assunto dallo stesso debitore entro l'udienza ex art. 569) nei giorni immediatamente successivi un parente del debitore o una persona a lui vicina depositi offerta di acquisto dell'immobile con relativa cauzione accompagnata da una dichiarazione con cui il terzo garantisce la liberazione del bene da parte del debitore esecutato entro 15 giorni dall'aggiudicazione per il caso in cui il bene verrà aggiudicato ad altro offerente (fattispecie riconducibile alla figura della promessa del fatto del terzo ex art.1381 c.c.); la cauzione versata per la partecipazione alla gara è espressamente vincolata all'adempimento dell'obbligo garantito per il caso in cui l'aggiudicazione sia in favore di altro soggetto.

L'ordine di liberazione potrà eventualmente essere revocato se entro il termine massimo ed ultimo di 30 giorni dalla sua emissione dovesse pervenire un'offerta del genere sopra illustrato.

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata

proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

AUTORIZZA

il professionista delegato a procedere con quattro tentativi di vendita senza incanto, di cui il primo al prezzo di stima ed il secondo e quarto tentativo a prezzo ridotto del 10% ciascuno rispetto al precedente tentativo in caso di vendita deserta;

CONCEDE

al professionista delegato un fondo spese per la delega di **€. 2.000,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza trova applicazione l'art.591 bis c.p.c. in materia di delega delle operazioni di vendita e di riserva delle competenze del Giudice dell'Esecuzione, nonché le disposizioni relative alle operazioni di vendita come da ordinanza di vendita dinnanzi al giudice, disponibile in bozza presso la cancelleria esecuzioni o presso la stanza del giudice.

Fissa il termine **del 6.10.2027** entro il quale devono essere espletate le operazioni di vendita delegate.

N.B. :

• Il professionista delegato provvederà a comunicare ogni volta (anche a mezzo fax o PEC) l'avviso di vendita a tutte le parti;

• Il professionista delegato relazionerà al giudice sia sulle operazioni di vendita, sia sulle attività di custodia con relazione da depositarsi in prossimità della scadenza della delega e comunque con congruo anticipo rispetto all'udienza di verifica;

• A redigere immediatamente bozza di decreto di trasferimento e di riparto finale in caso di aggiudicazione del bene.

Fissa per la verifica delle operazioni di vendita delegata l'udienza del **20.10.2027, ore 10**.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al custode-professionista delegato e alle parti.

Vibo Valentia, 29.9.2026

Il Giudice

Dott. Luca Brunetti