TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZ. CIVILE

Proc. N. 251 /2023

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA

CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

- modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. 32/2015 –

Edicom Finance

Il giudice dell'esecuzione

nella procedura esecutiva sopra indicata;

lette le note depositate ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.;

verificata la documentazione allegata alla istanza di vendita;

preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.;

letto l'art. 503 c.p.c. e ritenuto che non si ravvisa, di regola, la probabilità che la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima;

ritenuto, tuttavia, che, qualora il delegato, in presenza di specifiche circostanze, dovesse ravvisare la probabilità che la vendita all'incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima, ne riferirà al giudice che provvederà ad emettere nuova ordinanza;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sottoindicati ex artt. 569 e 571 c.p.c. con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
ritenuto che, senza oneri aggiuntivi per la procedura esecutiva, su istanza del creditore procedente/intervenuto con titolo, la pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata anche su altri siti in possesso dei requisiti ex D.M. 31.10.2006;
letto l'art. 569, 4° com., c.p.c.;

ritenuto che la vendita sincrona telematica appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti, anche in considerazione della necessità di adeguare le modalità della vendita giudiziaria ai più moderni e diffusi sistemi di compravendite;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato**,** meglio identificato nella relazione di stima in atti.

DELEGA

per l'esperimento di tre tentativi di vendita con modalità telematiche, l'avv. Maurizio Daidone il quale assume, altresì, il ruolo di referente della procedura.

DISPOSIZIONI GENERALI

DISPONE che il delegato effettui la prima vendita **entro sei mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza **e che i tre tentativi di vendita siano completati entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza**, avendo cura, ove la fissazione dei tre esperimenti non sia possibile, di relazionare in ordine alle motivazioni del mancato espletamento, tanto ai fini della vigilanza che il giudice dell'esecuzione deve espletare ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.
DISPONE che, in caso di mancata vendita nel termine assegnato, il delegato rimetta gli atti al giudice per i provvedimenti ulteriori, mentre, in caso di vendita, trasmetta gli atti **entro 180 giorni** dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

ORDINA al creditore pignorante ovvero ad altro intervenuto munito di titolo esecutivo il versamento entro giorni 30 di €. 2.000,00, a titolo di fondo spese sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità e del gestore relativi ai tre tentativi di vendita autorizzati – importo comprensivo del contributo di € 100,00 a lotto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza – e di **€ 1.000,00, oltre accessori** al professionista delegato a titolo di acconto sul compenso a lui spettante.

AVVISA i creditori che, in caso di omesso versamento del fondo spese e/o dell'acconto al professionista delegato nel termine di cui sopra, il professionista delegato provvederà ad informarne questo Giudice per la conseguente declaratoria di improcedibilità della procedura (Cass., n. 8113 del 2022) e che, in ogni caso, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche non potrà essere effettuata nel termine stabilito dal giudice – e cioè 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - per mancato versamento del fondo spese pubblicità a loro imputabile, verrà senz'altro dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva.

Un ulteriore fondo spese pari ad **€ 1.000,00** dovrà essere versato dal creditore procedente, qualora si rendesse necessario in considerazione del numero di lotti da porre in vendita ovvero per esperire ulteriori tentativi di vendita.

DISPONE che il delegato provveda i**mmediatamente** ad aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso un istituto di credito a sua scelta - esclusi istituti di dubbia solvibilità e con operatività limitata al territorio provinciale - con servizio di **Home Banking** consultivo e dispositivo, da utilizzarsi sia per il compimento di ogni attività propedeutica e/o funzionale alla gestione della vendita (ad esempio, verifica versamento fondo spese pubblicità, verifica accreditamento cauzione e saldo prezzo di aggiudicazione, restituzione immediata delle cauzioni versate dagli offerenti), sia per il pagamento degli oneri pubblicitari (ad esempio, preventivi/fatture emesse dai gestori delle vendite telematiche e dalle società titolari dei siti internet, ove andrà effettuata la pubblicità prevista con la presente ordinanza); quindi, comunichi subito dopo al creditore le coordinate bancarie IBAN per l'accredito del fondo spese nel termine assegnato da questo G.E.

AUTORIZZA sin d'ora il delegato ad operare sul predetto conto corrente per il compimento degli atti propedeutici al trasferimento degli immobili posti in vendita (pagamento oneri di pubblicazione, immediata restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate, pagamento imposte ed oneri accessori al trasferimento, versamento in favore del creditore fondiario);

DOPO ogni vendita il residuo attivo, al netto delle restituzioni e del pagamento degli oneri accessori al decreto di trasferimento, dovrà essere versato su un secondo conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

AUTORIZZA, altresì, il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i, da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi.

DISPONE che il **creditore** a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare **nel termine di 30 giorni** dalla comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Entro trenta giorni dalla comunicazione di cancelleria della presente ordinanza di vendita, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi devono contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

Tutti i rapporti riepilogativi devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando obbligatoriamente il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero.

DISPONE CHE IL DELEGATO

1. verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'effettiva proprietà dei beni pignorati in capo al debitore, almeno nei

limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, acquisendo, ove mancante, atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio e verificando, in caso di successioni mortis causa, l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità; acquisisca, altresì, ove necessario, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

2. verifichi l'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569 ultimo comma c.p.c. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
3. verifichi lo stato di occupazione dell'immobile prima di ogni vendita; quindi, ove necessario, il delegato dovrà chiedere al custode notizia di eventuali liberazioni o rilasci nelle more intervenuti prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;
4. presenti una relazione all'esito di ogni vendita e, comunque, una ogni sei mesi;
5. che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, 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 DELEGATO

6. fissi il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esperisca, comunque, il primo tentativo di vendita entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;
7. fissi al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
8. in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; allo stesso modo proceda in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, esperendone un terzo;
9. determini il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, ai sensi dell'art. 568, 2° comma, c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice dell'Esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza); adotti, altresì, la suddivisione in lotti, come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al g.e. l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti, se ritenuti inadeguati;
10. in caso di esito infruttuoso della prima vendita, fissi il prezzo base della seconda vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente e, in caso di esito infruttuoso della seconda vendita, fissi il prezzo base della terza vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2° comma, c.p.c.;
11. dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice, qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato); ***dopo il terzo tentativo di vendita esperito con esito negativo, depositi relazione finale (c.d. "relazione di fine ciclo") dalla quale risulti indefettibilmente la data del conferimento incarico ed il termine residuo per l'espletamento delle attività delegate, l'attività svolta, la descrizione del/i bene/i, riferendo sempre sullo stato occupativo dei beni, l'ammontare dei crediti per cui si procede (aggiornato in considerazione del deposito di rinunce o***

nuovi atti di intervento), il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di assumere i provvedimenti ex art. 591 c.p.c.; riepilogando, altresì, le spese sostenute;

12. comunichi almeno 45 giorni prima la data e l'ora della vendita, nonché il luogo ove essa si terrà, a mezzo pec alle parti costituite;
13. dia avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere trasmesse al delegato a mezzo pec dieci giorni prima della data fissata per la vendita;
14. formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-*quater* c.p.c. utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania nell'area riservata alla Modulistica Sesta Sezione;
15. stabilisca il luogo di presentazione di copia delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;
16. fissi l'inizio delle operazioni di vendita telematica esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì (ad eccezione di eventuali festivi e del periodo che va dal 1° agosto al 31 agosto) in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00;
17. dia avviso del fatto che l'offerente resosi aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**; termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile; nel medesimo termine, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione scritta, **resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231** (*c.d "antiriciclaggio"*);
18. proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
19. una volta aperte le buste ed esaminate le offerte d'acquisto ivi contenute, metta a conoscenza gli offerenti dell'istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c., ove presentata;
20. dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
21. proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
22. in caso di presentazione di <u>una sola offerta</u> efficace, proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione, qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita**;**
23. in caso di presentazione di <u>una sola offerta</u> efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione, <u>solo se</u> non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita**;**
24. in caso di presentazione di <u>più offerte</u> efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
25. individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €.15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per

immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;

26. in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c.;
27. all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
28. consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
29. dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
30. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e, nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2° comma, c.p.c., provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
31. qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, 1° comma, c.p.c., riferisca immediatamente al giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;
32. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare), provveda a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo e mai inferiore ad € 15.000,00), il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario-che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le condizioni-direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà, invece, essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente**;**
33. provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
34. nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni;
35. provveda alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica.

Il verbale delle operazioni di vendita deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone collegate telematicamente, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma.
In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

DISPONE

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo, in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo, in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito analitica precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito, o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

DISPONE

36. che in **nessun caso** il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione**;**
37. che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione**;**
38. che il **termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
39. che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

DISPONE LA VENDITA SINCRONA TELEMATICA

NOMINA gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l.;
DISPONE che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito www.garavirtuale.it.
DISPONE che il delegato rediga l'avviso di vendita, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania, includendo tutte le informazioni ivi riportate;

STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15, come specificato nell'avviso di vendita, partecipando alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- **che, in riferimento <u>all'offerta in modalità telematica</u>:**

1. Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque, personalmente o per il tramite di avvocato munito di procura speciale notarile, può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia <u>offertapvp.dgsia@giustiziacert.it</u>,** entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.
2. 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.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*, ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa, una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015).
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. … R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo

versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
7. Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo;
8. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;
9. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

10. L'offerta **redatta dovrà contenere:**
    a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
    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) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
    f) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
    g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
    h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

11. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.
    In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, cioè se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo;

- che, **in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita**:

- il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita nell'avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato;
- gli offerenti partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- le offerte telematiche verranno valutate dal professionista delegato nella data ed a partire dall'orario indicati nell'avviso di vendita; il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste telematiche non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

- il giorno della vendita il delegato redige il verbale, utilizzando i dati riportati nel PGVT e immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano ulteriori rilanci;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in

mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; **nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;**

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita**;** quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o, nello stesso termine per il saldo del prezzo, non venga resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. (c.d. *antiriciclaggio*), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

RENDE NOTO

- che tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile **gratuitamente** prima della vendita;

-**che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie;**

-che le richieste di visita dell'immobile debbono essere formulate tramite l'apposita funzione, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale, e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione;

-che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati;

-che gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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, per qualsiasi motivo non considerato, anche se

occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it);
-che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

1. sempre pubblicazione della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1° comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, almeno **55 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**;**
2. sempre pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet **www.giustizia.catania.it**, **www.tribunalecatania.it**, **www.astegiudiziarie.it**, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. provvederà, altresì, ad inserire i lotti in vendita sulla **"Vetrina Immobiliare Permanente"** accessibile da Astegiudiziarie.it e da Reteaste.it;
3. sempre pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi, altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. sempre pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet asteannunci.it, asteavvisi.it, rivistaastegiudiziarie.it e immobiliaretribunali.it. almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. I beni in vendita saranno visibili anche tramite l'APP di geo localizzazione "GPS Aste" e sulla vetrina permanente della web TV www.canaleaste.it;
5. solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su quotidiani di informazione locali o nazionali, anche su istanza dei creditori, ma, previa autorizzazione del g.e., la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguita ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c. luogo almeno 45 **giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
6. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura con valore di stima superiore ad € 150.000,00 e comunque diversi dai terreni, dai ruderi, dalle superfici edificabili e dai posti auto, nonché dagli immobili in costruzione. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it. Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà prendere immediato contatto con Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo, da effettuare nel più breve tempo possibile. Il referente della società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Gli adempimenti pubblicitari indicati ai numeri 2), 3) 5) e 6) dovranno essere richiesti, a cura del professionista delegato, almeno 55 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Entro il medesimo termine il professionista delegato richiederà la pubblicazione dell'avviso commerciale di vendita, dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dell'elaborato peritale, con i relativi allegati, sui siti internet del Gestore della Vendita Telematica.

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità - sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

In particolare, la richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal delegato tramite le seguenti modalità:

per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,

- mediante l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

- mediante consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ubicato presso il Tribunale di Catania - Via Francesco Crispi 268 - 1° piano, dal lunedì al venerdì (martedì escluso) dalle ore 10:00 alle ore 12:00;

per Edicom Finance s.r.l.,

- mediante l'area riservata del sito www.asteannunci.it.

La società Edicom Finance s.r.l. dedicherà agli utenti interessati un apposito numero verde, gestito da personale altamente qualificato, in grado di fornire informazioni sulle vendite giudiziarie e supporto per la partecipazione alle vendite telematiche.
Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del gestore della vendita telematica in tempo utile per l'effettuazione dei servizi richiesti alle società stesse;
- precisare per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte pagate dal professionista delegato utilizzando il fondo spese;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet e sull'eventuale quotidiano;
- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita, al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione, per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le "***INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI***" disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali, per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- aggiornerà le visure in atti, per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando, altresì, la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- entro sette giorni dal pagamento e dalla consegna della dichiarazione antiriciclaggio, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà in formato editabile *.doc, *.docx o *.rtf la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- provvederà 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 gli atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla **prelazione di cui all'art. 59 D.lgs. 42/2004**, provvederà a effettuare, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 59, comma 2, lettera b), la denuncia prescritta dalla citata disposizione e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato al mancato esercizio della prelazione; decorso il termine di 60 giorni previsto dall'art. 61, comma 1, senza che sia stata effettuata la comunicazione dell'esercizio della prelazione, il professionista delegato darà tempestiva comunicazione al G.E., trasmettendo, in uno alla propria relazione, bozza di decreto integrativo di accertamento dell'avveramento della condizione; ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 T.U.R., detto decreto sarà trasmesso dalla cancelleria all'Agenzia delle Entrate, la quale procederà alla definitiva tassazione del trasferimento, così come previsto dall'art. 27, comma 2, T.U.R.;
- si evidenzia sin d'ora che **sono a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico della procedura esecutiva** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese

PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

DISPONE che il professionista delegato, entro trenta giorni dal versamento del prezzo, provveda alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, se autorizzato dal g.e., contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano.

Una volta depositato il progetto, il delegato attenderà il visto del giudice; viceversa, nell'ipotesi in cui si rendano necessarie variazioni, il giudice, salvo che sia possibile apportarle d'ufficio, restituirà gli atti al professionista, indicando le modifiche necessarie. Il progetto così modificato dovrà essere nuovamente sottoposto alla verifica e al visto del giudice.

Una volta definito il progetto, il professionista delegato, nel termine di 30 giorni dal visto del G.E., fisserà l'audizione per l'approvazione del riparto innanzi a sé, dandone comunicazione, anche via pec, a tutte le parti costituite e invitando i creditori a trasmettere, entro tale data, le coordinate bancarie IBAN per l'incasso delle somme di spettanza.

Quando il debitore non è costituito e non ha eletto domicilio ex art. 492 c.p.c., tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo, il delegato è autorizzato a comunicare l'avviso di convocazione al debitore mediante **deposito dell'invito nel fascicolo telematico,** che, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., sarà considerato equipollente alla notifica presso la cancelleria. Ove possibile, al fine di garantire l'effettività della comunicazione, provvederà anche alla comunicazione mediante **mezzi informali quali e-mail, telefono, servizi di messaggistica digitale, ecc**.

Dell'esito di tali comunicazioni darà atto in seno al verbale ex art. 596 c.p.c.

Tra la data di comunicazione e la audizione dovranno intercorrere almeno 10 giorni e il professionista darà atto nel verbale ex art. 596 c.p.c. di aver correttamente rispettato detto lasso temporale; evidenzierà

nell'avviso le conseguenze della mancata comparizione ex art. 597 c.p.c.; nel caso di contestazioni al progetto, il professionista rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione dell'udienza 512 c.p.c., in uno con le proprie osservazioni e con il verbale di audizione; in caso di approvazione (tacita o espressa) del progetto, il professionista depositerà il verbale ex art. 596 c.p.c. nel fascicolo e, senza necessità di ulteriore specifica autorizzazione del G.E., in ottemperanza al disposto dell'art. 598 c.p.c., provvederà a porre in esecuzione il piano di riparto con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali **entro sette giorni dall'approvazione,** salvo che si tratti di riparto parziale o che, per qualsiasi ragione, vi siano somme da accantonare temporaneamente.

Informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione di eventuali difficoltà insorte nella esecuzione dei pagamenti secondo il progetto di riparto, indicandone i motivi (es. irreperibilità del debitore nel caso vi sia un residuo da restituire ovvero incertezze circa il beneficiario dei pagamenti).

Una volta eseguiti tutti i pagamenti contemplati dal progetto di distribuzione e chiuso il rapporto bancario, il professionista delegato depositerà nei dieci giorni successivi la documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione, in uno al rapporto riepilogativo finale previsto dall'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c.

Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

DISPONE che il professionista delegato si attenga, nel formare il progetto di distribuzione, alle seguenti indicazioni:

- ➔ acquisirà presso tutti i creditori (procedente ed interventori) le note di precisazione del credito, i titoli in originale e le note delle spese sostenute, in un termine da lui fissato;
- ➔ il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;
- ➔ nello stesso termine inviterà: *1)* i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; 2*)* i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili, ai sensi dell'art. ex art. 2776, c. 2 e c. 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- ➔ se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via PEC al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite nel termine assegnato, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro, provvederà in tal senso;
- ➔ trasmetterà al g.e. per la liquidazione la propria note spese (redatta, per quanto riguarda i soli compensi del custode, utilizzando il modello Excel disponibile sul sito del Tribunale); per quanto riguarda le note spese dei creditori, non sarà necessaria la liquidazione del g.e. se non in caso di dubbi o contestazioni; diversamente il delegato inserirà nel piano di riparto le sole spese vive documentate, **tenendo conto, quanto ai compensi da liquidare al creditore procedente, dei valori medi e, quanto ai compensi da liquidare ai creditori intervenuti, dei valori minimi;**
- ➔ **segnalerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;**
- ➔ tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;

- ➔ qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà, includerà, nel progetto, ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
- ➔ nel caso di credito fondiario, qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, il delegato richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);
- ➔ il professionista delegato provvederà, infine, a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2^ comma, n. 13) c.p.c.

Ai sensi dell'**art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c.,** il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte depositate per ciascuna vendita, del dovere di attribuire al creditore fondiario le somme a questi effettivamente spettanti, previa verifica della nota di riepilogo del credito depositata, del rispetto dei termini fissati per l'espletamento di tutte e di ciascuna attività delegata).

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, **con invito – per i soli AVVOCATI / COMMERCIALISTI - a trasmettere dichiarazione di accettazione / assenza cause incompatibilità predisposta come da modello allegato.**

Catania, 05/10/2026

Il giudice dell'esecuzione
Maria Angela Chisari

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLA DELEGA E DI ASSENZA CAUSE INCOMPATIBILITA'

Proc. esecutiva N.RGE 251/2023

Il sottoscritto professionista nominato quale delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 bis c.p.c. / custode ex art. 560 c.p.c.

DICHIARA

di accettare la delega e la custodia conferita

E

di non trovarsi in condizione di incompatibilità previste dall'art. 51 c.p.c., inoltre, di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa (creditore procedente, creditore intervenuto, debitore) nell'ultimo triennio,

né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in condizioni di incompatibilità con l'incarico conferito (avendo assunto incarichi professionali da alcuna delle parti in causa).

Catania,