



**TRIBUNALE DI PALMI**  
*Sezione Civile*  
*-Esecuzioni immobiliari-*  
**RGE 34/2024**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa viviana Alessandra piccione, a scioglimento della riserva assunta,  
letti gli atti ed esaminata la documentazione  
rilevato che i creditori hanno chiesto che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c.,  
esaminata la documentazione in atti;  
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;  
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato; ritenuto che appare compatibile con l'interesse dei creditori disporre che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara ed il pagamento del saldo prezzo avvengano con modalità telematiche in quanto ciò può determinare estensione della platea dei potenziali acquirenti;  
visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

**CONFERISCE**

All'Avv. ANGELO LANGONE la delega per il compimento di tre esperimenti di vendita

**DISPONE**

La vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona per il compimento delle operazioni di vendita e conferma la nomina a custode ai sensi dell'art. 559 c.p.c. in sostituzione del debitore.

**PONE**

a carico del creditore precedente un fondo spese anticipato ed onnicomprensivo, articolato nei seguenti termini:

- € 101,50 (comprensivo della commissione di pagamento) per ciascun lotto

- e per ciascun esperimento di vendita ai fini della pubblicazione obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161 *quater* disp att. cpc
- € 314,50 oltre IVA (comprensivo delle commissioni di pagamento) per ciascun esperimento di vendita indipendentemente dal numero dei lotti, ai fini della pubblicità prescritta in ordinanza ai sensi dell'art. 490 co. 2 cpc,
  - € 86,50 oltre IVA (comprensivo delle commissioni di pagamento) per ciascun lotto e per ciascun esperimento di vendita ai fini del servizio della vendita telematica,
  - € 300,00 per spese bancarie di tenuta conto,
  - € 600,00 oltre accessori, a titolo di acconto sui compensi spettanti al Professionista e che lo stesso è autorizzato a prelevare immediatamente dal libretto o conto corrente aperto;

il Delegato computerà l'ammontare esatto del fondo spese da richiedersi, sulla base dello specifico numero dei lotti e degli esperimenti di vendita ora delegati, e ne richiederà a mezzo pec il versamento al creditore precedente entro il termine di 30 giorni, avvisando espressamente che il mancato pagamento dei suddetti importi nel termine assegnato dal Giudice, ed in difetto di tempestiva istanza di proroga da avanzarsi al Ge, implicherà la chiusura anticipata dell'esecuzione (Cass. 8113/22), decorsi trenta giorni dalla richiesta del fondo spese al creditore precedente ed in mancanza di effettiva corresponsione della somma, il Delegato comunicherà con estrema urgenza la circostanza a mezzo pec a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, assegnando agli stessi nuovo termine di trenta giorni per surrogarsi al creditore precedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli della chiusura anticipata della procedura, in mancanza di surroga ed in ogni caso di omesso o non tempestivo versamento, il Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice, depositando in atti le pec inviate ai creditori e l'estratto del conto corrente di procedura.

#### DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

**Prezzo di stima Lotto 1**, Comune di Gioia Tauro, località "Scorsone" – fondo rustico di ettari 27.71.10, con annessi fabbricati rurali, € 1.072.000,00, come da perizia;

**Prezzo di stima Lotto 2**, Comune di Gioia Tauro, località "Filicuso" – fondo rustico di ettari 2.40.00, € 89.280,00, come da perizia;

**Prezzo di stima Lotto 3**, Comune di Taurianova, località "Zija" – fondo rustico di ettari 40.05.50 con annessi fabbricati rurali, € 1.385.000,00, come da perizia;

**Prezzo di stima Lotto 4**, Comune di Cittanova, località "Maddalena" – fondo rustico di ettari 40.33.60, € 213.000,00, come da perizia

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA PER TRE NUOVI  
ESPERIMENTI DI VENDITA**

**DISPONE**

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) ad aprire un libretto o conto corrente vincolato alla procedura presso istituto di credito individuato dal professionista delegato su cui depositare gli assegni circolari vincolati alla procedura, autorizzando il delegato a movimentare detto libretto/conto corrente per effettuare gli incumbenti delegati, anche tramite home banking, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, con possibilità di procedere all'estinzione;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite depositando una copia nel fascicolo informatico e comunicandolo alle parti a mezzo p.e.c. ed al debitore mediante deposito in cancelleria in caso di mancata elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c.;
- 5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la deliberazione sull'offerta;
- 7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di delega, depositando prova dell'avvenuta pubblicità nel fascicolo informatico), previo pagamento delle relative spese da parte del creditore procedente; il delegato è tenuto ad informare immediatamente il G.E. circa il mancato pagamento da parte del creditore delle spese necessarie per effettuare la pubblicità o comunque del rifiuto della società che cura la pubblicità per pregresse fatture insolute;
- 8) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 10) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 11) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari

all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

- 12) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 14) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso mediante assegno circolare o bonifico;
- 15) a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza e incameramento cauzione) che rimangono prerogativa del giudice;
- 16) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 17) 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 antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 18) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina, nel caso di trasferimento di beni culturali;
- 19) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile nonché verifica degli identificativi catastali aggiornati), trasmettendolo, unitamente alla documentazione catastale e ipotecaria aggiornata, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, iscrizioni ipotecarie, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
  - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale (ad esempio richiesta di agevolazione per l'acquisto della prima casa), unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
  - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento, che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà richiesto dal professionista delegato alla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c;
  - 21) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, senza necessità di ulteriore autorizzazione, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
  - 22) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso rispetto al delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
  - 23) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
  - 24) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
  - 25) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per

- formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 26) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo pec;
  - 27) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
  - 28) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base fissato (o inferiore fino a  $\frac{1}{4}$ ) e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto rispetto all'ultimo prezzo di vendita;
  - 29) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
  - 30) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite) depositando copia nel fascicolo informatico e dando comunicazione alle parti a mezzo pec;
  - 31) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
  - 32) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che nella qualità di delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso, una prima relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento di delega e poi, successivamente, ogni sei mesi; una relazione finale andrà depositata, ai sensi dell'art. 9 sexies D.L. n. 59/2016, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del Piano di riparto (si veda il punto n. 40); il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato nel rispetto dei termini sopra indicati; il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno, fatto salvo il periodo di sospensione feriale; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
  - 33) a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'ultimo lotto ai creditori la nota di precisazione del credito con l'indicazione delle spese sostenute, assegnando loro il termine di novanta giorni

- per il deposito, avvertendoli che in caso di mancato deposito il Piano di riparto verrà redatto sulla base degli atti di causa, chiedendo, nel termine di 20 giorni dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a carico della procedura esecutiva e dell'ultimo aggiudicatario al giudice dell'esecuzione (le competenze a carico degli altri aggiudicatari vengono generalmente liquidate subito dopo l'emissione del relativo decreto di trasferimento senza attendere il riparto finale) avvertendo il CTU dell'imminente chiusura della procedura al fine di consentire allo stesso di richiedere la liquidazione finale, se spettante (il delegato deve depositare unitamente alla relazione finale prova della comunicazione al CTU);
- 34) a notificare i gestori della pubblicità e delle vendite telematiche che è in corso la predisposizione del piano di riparto, assegnando loro termine di giorni trenta per comunicare al Professionista stesso l'eventuale pendenza di insoluti per i servizi prestati. In tal caso, il gestore trasmetterà entro detto termine al Delegato le relative fatture e richiederà la collocazione dei relativi importi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 cc;
- 35) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto progetto in cancelleria in via telematica anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione dell'ultimo decreto di trasferimento e ciò anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tale evenienza (mancato deposito di note aggiornate) il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati;
- 36) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé presso il Tribunale di Palmi, via Roma aula Falcone, decorsi 30 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione, salva diversa determinazione del giudice resa nota anche mediante l'emanazione di provvedimenti di carattere organizzativo che autorizzi la trattazione cartolare;
- 37) a notificare ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione avanti a sé;
- 38) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
- 39) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto senza necessità di ulteriori autorizzazioni;
- 40) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del piano di riparto allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti nonché copia delle fatture emesse chiedendo che il giudice provveda ad emettere provvedimento di estinzione della procedura che la Cancelleria notificherà alle parti costituite;

- 41) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, il quale fisserà dinanzi a sé l'udienza ai sensi dell'art. 512 cpc per sentire le contestazioni dei creditori ed adottare i provvedimenti di competenza; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001. Per i terreni va indicata la destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. 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. Nell'avviso vanno indicati eventuali vincoli se sussistenti per l'aggiudicatario (domande giudiziali trascritte anteriormente al pignoramento, assegnazioni della casa familiare o locazioni opponibili).

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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

- B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime iva, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno



cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento;

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

- A) che il gestore della vendita telematica sia la società **ASTALEGALE.NET SPA** incaricata nel rispetto del criterio della rotazione temperata recepito da questo Tribunale di Palmi;
- B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito internet del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET SPA**;
- C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale della società incaricata **ASTALEGALE.NET SPA**, sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi;

all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

La procedura da seguire ai fini del deposito dell'offerta sarà resa accessibile sul sito del Tribunale di Palmi mediante il caricamento di un video tutorial.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 del 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 del 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 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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 del D.M. 227/2015). L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 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;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della 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;
  - 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 (salvo 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, 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) 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 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi intestato al gestore; (non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo). Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà reso disponibile come sopra indicato sul sito del gestore;

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. ... RGE, lotto n. ... versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore incaricato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Palmi, lì 21/01/2025

**IL GE**

**Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione**