



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

R.E. n. 48/2014

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento e sciogliendo la riserva di cui a verbale di udienza del 21.01.2015;
preso atto, in particolare, dell'istanza di vendita in tal sede formulata dal creditore procedente;
ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura in epigrafe e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto, in ordine sia all'esatta individuazione degli immobili che alla valutazione del relativo valore di stima;
ritenuto, pertanto, di disporre, ai sensi degli artt. 569, 571 e 576 c.p.c., la vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica dell'ing. Andrea Munizza;

rilevato che l'elevato numero di procedimenti pendenti sul ruolo rende opportuno, ai fini di una più celere definizione degli stessi, delegare, ex art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita della presente espropriazione;

rilevato che custode dei beni pignorati è il debitore;

rilevato, inoltre, che, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c., come novellato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, la sostituzione del debitore con un terzo quale custode giudiziario diviene automatica ed ineludibile conseguenza dell'ordinanza di fissazione delle modalità di vendita, onde garantire la produttività e l'ottimale gestione del compendio pignorato nell'interesse dei creditori, fatta salva l'ipotesi in cui la custodia non risulti a tal fine utile;

considerato che, nel caso di specie, la destinazione del compendio pignorato non rende, allo stato, indefettibile, nell'interesse dei creditori, la nomina di un custode giudiziario esterno, fermo restando l'obbligo per il debitore di presentare il rendiconto a far data dal pignoramento, ex artt. 560 e 593 c.p.c.;

P.Q.M.

delega l'espletamento delle operazioni di vendita al dott. S. Panzarella, presso l' "Associazione Notarile per le procedure esecutive immobiliari", con sede in questo Tribunale, a tal fine disponendo che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è qui fissato alla data del 31 luglio 2016¹; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
2. il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

¹ Ordinariamente, diciotto mesi (da maggiorarsi delle sospensioni feriali, cui non soggiacciono i soli termini pubblicitari), salvo richieste di proroga da presentare prima della scadenza.

3. prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo G.E.;
4. il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto;
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.;
6. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del G.E.;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; con lo stesso atto, il professionista delegato fissa, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche la data per l'incanto;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

11. il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento, da versarsi nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni;
12. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
13. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli - o il suo delegato *ad hoc* - sigilla idoneamente al momento del deposito;
14. in alternativa alle modalità di cui sopra, si dispone che la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso il M.P.S. S.p.A. - agenzia di Lamezia Terme, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; fin d'ora si prevede che, quando l'offerta è presentata con le modalità alternative, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;
15. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
16. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
17. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello fissato nella presente ordinanza, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
18. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire nel luogo indicato al capo 6 entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;
19. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare - nel luogo di cui al capo 6 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che, ai fini della partecipazione all'incanto, occorrerà depositare un'istanza, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta, le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in

caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

20. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'istanza di partecipazione all'incanto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

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

22. in ogni caso, il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;

23. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, la riduzione, nella misura di 1/4, del prezzo posto a base di gara; per le successive rifissazioni, chiedere indicazioni al g.e.;

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

25. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;

26. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di un libretto di deposito postale o bancario nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione;

27. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

28. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 60 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
29. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il Cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
30. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
31. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*;
32. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
33. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 6 di questo provvedimento;
34. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
35. *nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;*

36. nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lamezia Terme;
37. nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito ABI;
38. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 31 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;
39. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, su un sito elettronico Internet individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c.² e di cui è data notizia in cancelleria, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
40. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato ove non sia stata espressa indicazione da parte del procedente;
41. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 29 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Lamezia Terme e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
42. inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
43. la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;
44. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 39 e 40;
45. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
46. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;
47. a tal fine, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente provvedimento, il progetto;

² Articolo aggiunto dall'articolo 2, co. 3-ter, lett. d), del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80.


48. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il g.e. apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;
49. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
50. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.
51. si determina e liquida, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 3.000,00 (tremila/00) quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
52. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
53. in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato è comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli;
54. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi 30 gg. l'originale in cancelleria;
55. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;
56. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.
- dà atto di non disporre, allo stato, la sostituzione del custode per le motivazioni innanzi espresse;
- ordina al debitore la presentazione del conto di gestione a far data dal pignoramento entro e non oltre il 30.03.2015, avvertendo sin d'ora che, in caso di mancata ottemperanza a tale obbligo, l'omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale nomina di un custode esterno e dell'eventuale trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica per i reati configurabili a suo carico.

manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza a tutte le parti del procedimento e al professionista delegato.

Lamezia Terme, 26.01.2015

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Adele Foresta



CA
Oggi, 26.1.15
IL GIUDICE




TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

R.E. n. 48 /2014

NUOVE DISPOSIZIONI GENERALI PER I PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IN SEGUITO ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. 83/2015, CONV. IN L. 132/2015

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Considerato che, in data 28.06.2015, è entrato in vigore il D.L. n. 83/2015, successivamente convertito in L. 132/2015, che ha apportato sostanziali modifiche alla regolamentazione delle procedure esecutive;

rilevato che la novella si applica, in gran parte, anche alle procedure pendenti alla data della sua entrata in vigore, allorché il professionista delegato debba disporre nuova vendita;

considerato, pertanto, opportuno dettare nuove generali disposizioni per tutti i delegati, ai fine di garantire un *modus procedendi* omogeneo, benché le norme di legge possano e debbano essere applicate dal professionista indipendentemente dalla formale modifica delle ordinanze di delega a suo tempo emesse, e ciò sin dall'entrata in vigore della novella;

P.Q.M.

detta

le seguenti disposizioni generali valide per tutte le deleghe pendenti, e da intendersi sostitutive, per le sole parti incompatibili, di quanto disposto nell'ordinanza di delega a suo tempo emessa, precisando che le disposizioni di cui al presente provvedimento dovranno trovare applicazione allorché il delegato debba rifissare nuove vendite (ferma restando, quindi, l'applicazione delle precedenti disposizioni per le vendite che il delegato aveva già fissato alla data di entrata in vigore del D.L. 83/2015 ovvero per quelle che erano in attesa di fissazione in forza di ordinanza di delega emessa in data anteriore al 28.06.2015 e non ancora eseguita):

1. il professionista fisserà nuova vendita, in applicazione delle disposizioni seguenti, al prezzo base d'asta dell'ultima vendita andata deserta;
2. il termine finale per il compimento delle attività delegate può essere prorogato solo se detta proroga è richiesta prima della scadenza del termine concesso o già prorogato;
3. il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
4. il professionista aggiorna periodicamente (con cadenza almeno annuale) i certificati di destinazione urbanistica dei beni;
5. il professionista delegato, oltre ad indicare, in tutti gli atti in cui sia previsto, il prezzo base della vendita, deve indicare anche l'importo dell'offerta minima in misura (da precisare in termini numerici) non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, chiarendo, altresì, che, in caso di offerta inferiore al prezzo base d'asta (ma non inferiore all'offerta minima), il professionista provvederà alla vendita in favore dell'offerente solo se non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori e non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;



6. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 c, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.;
7. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del G.E.;
8. il professionista delegato fissa i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e, il giorno successivo alla scadenza del termine, all'orario fissato, esamina le offerte presentate;
9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
12. il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento, da versarsi nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni;
13. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
14. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
15. in alternativa alle modalità di cui sopra, si dispone che la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso il M.P.S. S.p.A. – agenzia di Lamezia Terme, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;
16. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
17. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;



18. ove la vendita senza incanto vada deserta, il delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissando la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
19. nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 5% del prezzo base d'asta;
20. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire nel luogo indicato al capo 7 entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;
21. il professionista delegato dà atto ed avvisa che, ai fini della partecipazione all'incanto, occorrerà depositare un'istanza, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta, le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
22. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'istanza di partecipazione all'incanto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
23. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
24. in ogni caso, il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;
25. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte la riduzione, nella misura massima di $\frac{1}{4}$, del prezzo posto a base di gara, ove non siano state ancora apportate già due riduzioni; chiederà indicazioni al g.e., acquisendo previamente il parere del creditore precedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca;
26. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e. per i conseguenti provvedimenti, nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.;
27. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;
28. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di un libretto di deposito postale o bancario nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le



condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione;

29. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

30. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

31. il professionista delegato, salvo che non ne sia esonerato, provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il Cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

32. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

33. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*;

34. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data eventualmente fissata per l'incanto;

35. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 7 di questo provvedimento;

36. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

37. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 33 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;

38. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Lamezia Terme (<http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/>) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (segnalando, senza alcuna vincolatività, che il tribunale ha concluso,



- anche in relazione ai costi, convenzione con la Ediservice s.r.l. per la pubblicazione sul sito www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
39. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato ove non sia stata espressa indicazione da parte del procedente;
40. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 33 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Lamezia Terme e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
41. inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
42. la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;
43. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 40 e 41;
44. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
45. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;
48. a tal fine, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente provvedimento, il progetto;
46. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il g.e., apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;
47. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
48. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.
49. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;
50. il professionista delegato, di regola, dovrà espletare un numero minimo di tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno; l'inadempimento a tale disposizione sarà valutato ai fini della revoca della delega, salvo che non ricorrano giustificate e motivate ragioni, documentate dal professionista; onera il delegato di comunicare la presente ordinanza alle parti del procedimento (compreso il debitore nel domicilio eletto ovvero, tramite ufficiale giudiziario, in cancelleria, in caso di insussistente elezione di domicilio), unitamente ad in occasione della comunicazione dell'avviso di cui al punto 33 relativo alla prossima vendita.



Si comunichi al professionista delegato e al custode esterno, se soggetto diverso dal delegato.

Lamezia Terme, 14/10/2015

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Adele Foresta





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

R.E. n. 48 /2014

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letta l'istanza depositata dal professionista delegato alle operazioni di vendita;
 rilevato che l'ordinanza di delega deve essere modificata alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c., applicabile, ai sensi dell'art. 4 co. 5 d.l. 59/2016, conv. in l. 119/2016, anche alle vendite forzate disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto (c.d. di piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche) di cui al comma 3 bis del medesimo articolo 4, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.01.2018, nonché del disposto attualmente in vigore dell'art. 490 co. 1 c.p.c. applicabile, ai sensi dell'art. 23 co. 2 d.l. 83/2015, conv. in l. 132/2015, anche alle vendite forzate disposte decorsi trenta giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. (pubblicate nella Gazzetta Ufficiale del 20.01.2018);
 considerato che, quindi, devono essere dettate nuove disposizioni sulle modalità di vendita;
 osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

P.Q.M.
detta

le seguenti disposizioni, da intendersi sostitutive e/o integrative, per le sole parti incompatibili, di quanto disposto nell'ordinanza di delega a suo tempo emessa e nelle successive modifiche, il cui contenuto, per quanto non modificato o integrato nel presente provvedimento, va in questa sede confermato, precisandosi, altresì, che le disposizioni di cui al presente provvedimento dovranno trovare applicazione allorché il delegato debba rifissare nuove vendite (ferma restando, quindi, l'applicazione delle precedenti disposizioni per le vendite che il delegato aveva già fissato alla data di entrata in vigore delle disposizioni normative indicate in premessa):

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

1. nell'avviso di vendita il professionista delegato avvisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, fornendo ogni informazione a tal fine utile, compresa l'indicazione delle generalità e del recapito del custode giudiziario, laddove soggetto diverso dal professionista delegato;
2. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto su supporto analogico, di cui al successivo capo intitolato "Disciplina della vendita", l'esame delle offerte di acquisto o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso la sede dell'associazione professionale di cui egli faccia parte e/o presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato del G.E., indicando, in ogni caso, il preciso indirizzo;



3. il professionista delegato indica, nell'avviso di cui al precedente punto 1, i soggetti ammessi a offrire nella vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e, nel caso in cui disponga la vendita con incanto, i soggetti ammessi all'incanto stesso ai sensi dell'art. 579 c.p.c.; nel medesimo avviso, il professionista delegato indica, altresì, i soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita senza incanto e con incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015;

4. il professionista delegato, di regola, dovrà espletare un numero minimo di tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno; l'inadempimento a tale disposizione sarà valutato ai fini della revoca della delega, salvo che non ricorrano giustificate e motivate ragioni, documentate dal professionista;

5. una volta pronunciato il decreto di trasferimento, il professionista delegato comunica l'intervenuta vendita e il prezzo di aggiudicazione all'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., al quale sia stato liquidato esclusivamente un acconto in applicazione del disposto di cui all'art. 161 ultimo comma c.p.c., come introdotto dalla l. 132/2015, sollecitando il deposito di istanza di liquidazione del saldo del compenso. Tale comunicazione sarà eseguita dal delegato all'esito della vendita di ciascun lotto ovvero all'esito della vendita di tutti i lotti facenti parte di un gruppo di immobili aventi caratteristiche omogenee, a seconda del contenuto del decreto di liquidazione dell'acconto all'esperto. Allo stesso modo il delegato procederà quando, per ragioni diverse dall'avvenuta vendita degli immobili, la procedura si appresti ad essere altrimenti estinta.

CAPO II: DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. entro cinque giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il professionista delegato individuerà, tra le società iscritte nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, quella prescelta dallo stesso professionista per svolgere le funzioni di gestore della vendita, chiedendo al g.e., con idonea motivazione, l'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. La scelta dovrà cadere su una società che garantisca l'utilizzo di sala d'aste, possibilmente ubicata all'interno del circondario del tribunale, adeguato supporto al delegato, supporto all'utenza, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni e che presenti l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti, tenendo conto anche dei costi per la fornitura all'utenza della casella di posta elettronica e della firma digitale; il delegato, inoltre, dovrà evidenziare adeguatamente i costi del gestore, che, in ogni caso, dovranno essere pubblicati sul sito del gestore, ai sensi dell'art. 10 co. 3 D.M. 32/2015. È fatto divieto al delegato di individuare società rispetto alle quali egli abbia rapporti di dipendenza, affiliazione o, comunque, di cointeressenza, anche indiretta. La violazione di detto obbligo comporterà la revoca dell'incarico. L'autorizzazione di cui all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015 sarà concessa in presenza di adeguata motivazione e ove vengano rispettati i predetti criteri;

2. prima di procedere alla fissazione delle vendite, il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015;

3. il professionista delegato dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato, di cui al punto 2 del precedente capo I;

4. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12



co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di vendita) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

5. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

Quando che partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

6. il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 4 lett. n) del presente provvedimento e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente



per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi, quale presentatore, dell'ausilio di un soggetto terzo, fornendo ogni informazione utile e chiarendo che un presentatore non può depositare, per un determinato esperimento di vendita, più offerte o domande di partecipazione per il medesimo lotto nell'interesse di diversi soggetti, pena l'inefficacia delle offerte o domande di partecipazione cronologicamente successive alla prima, facendo fede la ricevuta di avvenuta consegna generata dal gestore della PEC del Ministero della Giustizia; preciserà, inoltre, che *un presentatore non può depositare, per un determinato esperimento di vendita, più offerte o domande di partecipazione per il medesimo lotto nell'interesse di diversi soggetti, pena l'inefficacia delle offerte o domande di partecipazione cronologicamente successive alla prima, facendo fede la ricevuta di avvenuta consegna generata dal gestore della PEC del Ministero della Giustizia;*

7. il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nei successivi punti 6 ss. del presente provvedimento, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Lamezia Terme, indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione;

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare – nel luogo di cui al punto 2 del precedente capo I – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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



Quando che partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta o la domanda di partecipazione di cui al precedente capo deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;

10. il professionista delegato dà atto e avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione;

11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

12. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei precedenti punti 4 e 5, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare nel luogo indicato al punto 2 del capo I (e precisato nell'avviso di vendita) entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste;

13. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il professionista delegato avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

14. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del



prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

15. ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

16. nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta;

17. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nei precedenti punti 4, 5, 6, 7, 8 e 9;

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

19. il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni; il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

20. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte, la riduzione, nella misura massima di ¼, del prezzo posto a base di gara; per le successive rifissazioni, chiederà indicazioni al g.e., acquisendo previamente il parere del creditore procedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca;

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

22. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

23. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della vendita o nel diverso termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta; il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire tramite bonifico sul conto corrente già acceso dal professionista ovvero, nel solo caso di offerta o domanda di



partecipazione depositate su supporto analogico, tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, il quale curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice che ne faccia richiesta non oltre la chiusura dell'esperimento di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

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

CAPO III: DISPOSIZIONI SULLA PUBBLICITA'

1. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;*
2. restano ferme le ulteriori forme di pubblicità ex art. 490 co. 2 e 3 c.p.c., come disposte nell'originaria ordinanza di delega e nelle eventuali successive modifiche;
3. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

CAPO IV: DISPOSIZIONI SULLE SPESE

1. si determina e liquida, in favore del professionista delegato, l'importo di euro 440,00 per lotto, quale fondo per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e per gli oneri connessi, ponendo direttamente a carico del creditore procedente l'onere di corrispondere le spese di pubblicità e le spese relative ai costi del gestore della vendita; **le somme liquidate dovranno essere corrisposte dal procedente al delegato entro 30 giorni dalla sua richiesta corredata di bozza dell'avviso di vendita, trovando, altrimenti, applicazione il disposto di cui all'art. 631 bis c.p.c.;** ove vi siano creditori intervenuti legittimati a compiere atti dell'esecuzione e il procedente non corrisponda il fondo spese nel termine suddetto, **il professionista delegato richiederà il pagamento di detto fondo ai creditori intervenuti, affinché possano surrogarsi al procedente nelle attività di impulso dell'esecuzione, assegnando loro termine di 15 giorni per provvedere al versamento;** del mancato versamento entro i detti termini il professionista delegato deve informare il giudice;
2. al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche provvederà il professionista delegato attraverso il fondo di cui al precedente punto. Il professionista delegato è, a tal fine, autorizzato a munirsi di carta di credito idonea ad eseguire operazioni *on line*. In particolare, il professionista delegato potrà scegliere le modalità operative più comode, purché il conto corrente della procedura resti vincolato all'ordine del giudice e privo di operatività *on line*, la carta sia impiegata per il solo pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi e sia reso agevole il controllo tra l'estratto conto della carta e i pagamenti dei contributi che si assumeranno eseguiti;



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

onera la cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato, al custode esterno, se soggetto diverso dal delegato, nonché alle parti, cui, comunque, detto provvedimento sarà comunicato anche dal delegato, in occasione della comunicazione dell'avviso relativo alla prossima vendita e unitamente ad essa.

Lamezia Terme, 26/03/2019

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Adele Foresta



Visto, si nomina quale delegato, in sostituzione del rinunciante,
il Notaio Maria Consuelo Serra, presso FANPE.
Si comunicò alle parti

28/02/2019

**ASSOCIAZIONE NOTARILE PROCEDURE
ESECUTIVE DI LAMEZIA TERME**

Presso Uffici Giudiziari del Tribunale di Lamezia Terme
piazza della Repubblica
88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel. 0968/448695 – Fax 0968/449579
Partita IVA: 02792030799

Ill.mo Giudice
delle Esecuzioni Immobiliari
dott.ssa Adele Foresta
Tribunale di Lamezia Terme

Oggetto: Rinuncia delega - Procedura Esecutiva N. 48/2014R.G.E.

Il sottoscritto dottor Sebastiano Panzarella - notaio delegato ai sensi dell'art.
591-bis c.p.c. -

Premesso che

Per sopraggiunti impegni personali è impossibilitato a svolgere le operazioni
delegate

Comunica

Alla S.V. ill.ma

di rinunciare all'incarico conferitomi.

Si pone alla Vostra conoscenza che per le stesse ragioni ha formalizzato il
recesso dall'Associazione Notarile.

Con osservanza

Lamezia Terme, lì 12 febbraio 2019

Il professionista delegato
notaio Sebastiano Panzarella