

N. 477/2008 R.G.



TRIBUNALE DI LOCRI
Sezione Unica Civile

**ORDINANZA DI VENDITA E
DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
- art. 591 bis c.p.c. -**

Il giudice, *dott. Giuseppe Cardona*,
a ulteriore scioglimento della riserva di cui all'udienza del 18 dicembre 2025;
vista la relazione del tecnico nominato dall'ufficio;
sentiti gli interessati;
richiamata l'ordinanza del 2 luglio 2024, precisato che (per le ragioni lì esposte) la vendita deve svolgersi secondo la normativa in vigore prima della cd. riforma Cartabia;
ritenuto che è opportuno procedere alla **vendita senza incanto** a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 c. III c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
ritenuto altresì che, in ossequio al disposto dell'art. 591 – *bis* c. I, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal c. II della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;
osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;
ritenuto che anche gli immobili totalmente abusivi e non sanabili possono essere venduti nell'ambito di una vendita forzata, fermo restando che il loro eventuale trasferimento con decreto emesso dal giudice non potrà comunque renderli regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

P.Q.M.

visti gli artt. 559, 560, 569, 591 – *bis* c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla vendita dei seguenti immobili (con preghiera al professionista delegato di verificare la correttezza della descrizione delle unità immobiliari prima di predisporre l'avviso di vendita):

DESCRIZIONE

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione commerciale ubicato in piazza Oriani di Locri (RC), costituito da due vani e WC avente superficie commerciale di 95,80 mq, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2836 sub 1, cat. C/2, cl. 1, consistenza 54 m², superficie totale 74 m², rendita € 142,23, Piazza Oriani n. 2-3 piano T;

Prezzo base: € 25.866,00

Offerta minima: € 19.399,50

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione commerciale ubicato in via Timeo di Locri, costituito da un vano avente superficie commerciale di 53,00 mq riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2837 sub 1, cat. C/2, cl. 1, consistenza 42 m², superficie totale 52 m², rendita € 110,63, via Timeo n. 99 piano T.

Prezzo base: € 16.695,00

Offerta minima: € 12.521,25

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 3

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale ubicato in via Timeo di Locri, costituito da un mini appartamento di 58,45 mq. di superficie commerciale, composto da due vani, cucinino e WC, con obbligo di ripristino della conformità urbanistica, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2837 sub. 2, cat. A/4, cl. 1, consistenza 3,5 vani, superficie totale 58 m², superficie totale escluse aree scoperte 58 m², rendita € 88,57, via Timeo n. 101 piano T;

Prezzo base: € 15.226,87

Offerta minima: € 11.420,15

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 4

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale ubicato in piazza Oriani n. 5 di Locri, costituito da un appartamento distribuito su due piani, terra e primo, di 167,24 mq. di superficie commerciale e 113,95 mq. di superficie utile, composto da due vani tecnici al piano terra e da quattro vani, cucina, WC, ripostiglio, corridoio, disimpegno, veranda e balcone al piano primo, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri (RC) al foglio 25 part. 2836 sub 4, cat. A/3, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 258,49, P.zza Oriani n. 5 – PT-1;

Prezzo base: € 53.182,32

Offerta minima: € 39.886,74

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 5

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale ubicato in via Timeo n. 103 di Locri (RC), costituito da un appartamento di 114,97 mq. di superficie commerciale e 91,55 mq. di superficie utile, composto da tre vani, cucina, ingresso, corridoio, due WC, ripostiglio, corridoio e balconi lato mare e lato via Timeo riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2837 sub 3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 6 vani, superficie totale 101 m², superficie totale escluse aree scoperte 96 m², rendita € 238,60 via Timeo n. 103 – piano 1;

Prezzo base: € 42.653,88

Offerta minima: € 31.990,41

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 6

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale ubicato in via Timeo n. 103 di Locri (RC), costituito da un appartamento di 114,97 mq. di superficie commerciale e 91,55 mq. di superficie utile, composto da tre vani, cucina, corridoio, e balconi lato mare e lato via Timeo riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2837 sub 4, cat. A/3, cl. 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 104 m², superficie totale escluse aree scoperte 98 m², rendita € 178,95, via Timeo n. 103 – piano 2;

Prezzo base: € 41.015,20
Offerta minima: € 30.761,40
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 7

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale ubicato in Locri (RC), riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25 part. 2836 sub 5, cat. A/3, cl. 1, consistenza 6 vani, superficie totale 145 m², rendita € 238,60, via Timeo n. 103 piano 2;

Prezzo base: € 6.935,11
Offerta minima: € 5.201,33
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 8

Diritto di piena proprietà relativo all'immobile a destinazione residenziale, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Locri al foglio 25
- part. 2837 sub. 5, cat. A/3, superficie totale 104 m², rendita € 178,95, via Timeo n. 103, piano 3 (quarto fuori terra);
- part. 2836 sub. 6, cat. A/3, superficie totale 45 m², rendita € 79,53, via Timeo n. 103, piano 3 (quarto fuori terra);

Prezzo base: € 7.519,44
Offerta minima: € 5.639,58
Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

Le unità immobiliari pignorate saranno poste in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella relazione dell'ing. **Francesco V. Macri depositata il giorno 11 dicembre 2025**, da intendersi **qui per intero richiamata e trascritta**, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni, nonché a eventuali spese condominiali da sostenere (è dunque appena il caso di evidenziare e di ribadire che le relazioni di stima devono intendersi facente **parte integrante della presente ordinanza**).

In ogni caso, si evidenziano le seguenti informazioni (già comunque reperibili nella relazione di stima, a cui si dovrà avere riguardo per tutto ciò che qui non venga riportato; in caso di errori nella trasposizione dei numeri si dovrà comunque far riferimento alla relazione di stima):

- a) il lotto n. 1 in realtà è di fatto congiunto con l'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particella 2838, subalterno 2, la quale però non può essere venduta nel presente procedimento;
- b) il lotto n. 5 in realtà è di fatto congiunto con l'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particella 2838, subalterno 3, la quale però non può essere venduta nel presente procedimento;
- c) il lotto n. 6 è di fatto congiunto con l'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particella 2838, subalterno 4, che però non può essere venduta nel presente procedimento;
- d) il lotto n. 7 è interamente abusivo e non sanabile;
- e) il lotto n. 8 è di fatto congiunto con l'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati al foglio 25, particella 2838, subalterno 5, che però non può essere venduta nel presente procedimento; si tratta di un lotto interamente abusivo e non sanabile;

DELEGA ad effettuare le operazioni di vendita e NOMINA custode giudiziario

l'avv. Cinzia Filippone (c.f. FLP CNZ 71D62 D122Q), invitandola ad attenersi nella gestione alle direttive per i custodi adottate presso questo Tribunale e reperibili presso la cancelleria (*in primis, all'effettuazione del sopralluogo*) al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 – *bis* c.p.c., dettando le seguenti direttive;

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Il professionista delegato provvederà:

- 1)** ad estrarre copia (prelevandolo gli atti presso la cancelleria dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12:00) di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio (**esclusi quelli privi di rilevanza alcuna per il proprio incarico**), formando apposito proprio fascicolo, che va di volta in volta integrato con i successivi atti del processo esecutivo (che il delegato avrà cura di estrarre monitorando periodicamente il fascicolo) nonché con i documenti redatti dal delegato stesso; qualora il delegato abbia già assunto nello stesso procedimento incarico di custode la copia potrà essere limitata agli atti utili non già presenti nel fascicolo del custode;
- 2)** a comunicare in cancelleria, nonché ai creditori ed al debitore l'indirizzo ove è ubicato il proprio studio, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica, ove trasmettere i titoli e le note riepilogative dei crediti e delle spese sostenute; le comunicazioni da parte del delegato alle parti (creditori e debitore) potranno essere eseguite mediante posta elettronica certificata;

3) ad accendere (qualora non si sia già provveduto nell'ambito della gestione custodiale), presso la banca scelta sulla base delle direttive ricevute dal giudice, conto corrente intestato alla procedura, affinché vi siano versati la cauzione, il successivo saldo-prezzo e gli importi per le spese;

4) a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:

a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;

b) della data ultima - entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste di cui al seguente punto c) - e del luogo per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. inoltrate su supporto analogico (vedi infra punto 8) (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, fatta salva la richiesta di rateizzazione);

c) della data e del luogo di convocazione (purché non giorno feriale e non compreso nei periodi 15 luglio – 15 settembre o 20 dicembre – 7 gennaio) delle parti e degli offerenti avanti a sé per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

d) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (vedi punto 23 del capo II);

e) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

5) a curare la pubblicità della vendita, che dovrà così essere eseguita:

- l'avviso di vendita **dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche** - nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 cpc - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 cpc; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato alla vendita/custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale o dal predetto professionista delegato alla vendita/custode;

- il medesimo avviso, **sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato** (con costo a carico del creditore procedente o degli altri creditori, ovvero a carico della custodia, se in attivo - autorizzando il professionista delegato alla vendita/custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura) - **mediante pubblicazione sui siti internet** www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da

Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Aste annunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); il medesimo avviso verrà pubblicato inoltre sul sito www.immobiliare.it e su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri - a cura di Asta legale** (vedi convenzione stipulata con il Trib. di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai gg. ee.); nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita ed alla relazione di stima; in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;

6) a procedere alla vendita o all'aggiudicazione con le modalità previste al capo II "Disciplina della Vendita";

7) in caso di **inadempimento dell'aggiudicatario**, a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo (ovvero, in caso di rateizzazione, di uno dei ratei oltre gg. 10 dalla scadenza), per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

8) ad autorizzare, previo assenso del giudice, l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

9) ad effettuare, una volta che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, l'aggiornamento delle visure immobiliari e catastali degli immobili venduti, ed ad acquisire, nel caso che si tratti di terreni, certificato di destinazione urbanistica; a predisporre, quindi, su supporto informatico, **la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile se indicata nella ordinanza di vendita), depositando la bozza, le visure aggiornate ed il certificato di destinazione urbanistica presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, **entro 30 giorni dal versamento del saldo-prezzo**;

10) ad eseguire **la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento**, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, **nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento, ipoteche anche se iscritte dopo il pignoramento, diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione trascritti successivamente all'ipoteca o al pignoramento);

11) a richiedere, entro gg.15 dall'emissione del decreto di trasferimento (DT), all'Agenzia delle Entrate, previa esibizione di copia, la liquidazione dell'imposta di registro del DT, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari la liquidazione degli oneri per la trascrizione del DT, effettuando, i relativi pagamenti con le somme all'uopo versate dall'aggiudicatario sul c/c bancario di cui al punto 3) previa autorizzazione del giudice al prelievo;

12) a richiedere alla Conservatoria la liquidazione delle imposte previste per la cancellazione delle formalità elencate nel decreto di trasferimento, ed a curarne il pagamento con gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo, previa autorizzazione del giudice al prelievo, gravando tali spese sulla procedura (in prededuzione);

13) a richiedere alla banca ove è depositata la somma ricavata dalla vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati sino alla data della udienza che di seguito sarà fissata e delle spese di chiusura conto;

14) ad acquisire dai creditori i titoli (quando non siano già agli atti), comprensivi, quando si tratti di mutui o finanziamenti con pagamento rateale, del piano di ammortamento, nonché **le note riepilogative dei rispettivi crediti e delle spese sostenute**;

15) a **richiedere al giudice la liquidazione** delle proprie competenze (nonché di quelle degli altri ausiliari, esperto, custode ecc., qualora non ancora effettuate; in particolare, si segnala la liquidazione a saldo del compenso del CTU cui sia stato già liquidato l'acconto sul compenso finale) e la liquidazione delle spese processuali sostenute da ciascun creditore (quest'ultima richiesta potrà reputarsi superflua, quando già in astratto il credito appaia del tutto incapiente);

16) a **predisporre**, tenuto conto dei dati di cui ai punti 13), 14) e 15), **progetto di distribuzione delle somme ricavate**, riportando in prededuzione le spese di procedura e seguendo comunque le indicazioni fornite in materia dal giudice assegnatario del procedimento;

17) a provvedere, **all'esito dell'approvazione** del progetto di distribuzione, alla **erogazione delle somme assegnate**, prelevando direttamente dal libretto o dal c/c quelle a sé spettanti;

DISPONE

I) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;

II) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente **almeno tre tentativi di vendita**, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;

III) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui i prezzi base siano divenuti complessivamente uguali od inferiori ad € **15.000,00**;

IV) che il delegato, almeno **ogni sei mesi** (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

V) che, qualora il prezzo – base per il singolo lotto sia superiore a € 30.000,00, il delegato inserisca negli avvisi di vendita la seguente specificazione:

“Solo per il lotto il cui prezzo base sia superiore a € 30.000,00 l'offerente, **esclusivamente nell'ambito della propria offerta**, può chiedere di pagare il saldo – prezzo in rate mensili, fino a un massimo di dodici rate, la prima con scadenza a un mese dall'aggiudicazione. Qualora nell'offerta sia chiesta la rateizzazione ma non vengano indicate le rate, il termine per il pagamento del prezzo e del fondo spese sarà fissato a centoventi giorni dall'aggiudicazione. In caso di rateizzazione, il fondo spese per gli oneri connessi alla vendita potrà essere pagato entro l'ultima scadenza.

Non è consentito chiedere la rateizzazione innanzi al professionista delegato oppure a seguito dell'aggiudicazione, né integrare l'istanza qualora, ad esempio, nell'offerta di acquisto non sia stato indicato il numero dei ratei.

Si applica l'articolo 587 c.p.c. e pertanto sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Poiché il termine per il pagamento del prezzo non è sospeso durante il cd. periodo feriale, i versamenti dovranno essere effettuati anche se le scadenze ricadano durante il periodo estivo.

A condizione che l'aggiudicatario presti fideiussione ai sensi dell'articolo 574 c. I c.p.c., l'aggiudicatario medesimo può chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso dell'immobile”;

FISSA

il termine massimo di **quindici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate sino all'aggiudicazione, alla cui scadenza il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice.

CAPO II - DISCIPLINA DELLA VENDITA –

II A) – TIPOLOGIA DELLA VENDITA –

1. Il professionista delegato è sin d'ora autorizzato a rivolgersi ad **Astalegale** quale gestore della vendita. **È fatta salva la facoltà** per il delegato di avvalersi, quale gestore della vendita, di altra azienda che fornisca i medesimi servizi, chiedendo al giudice, 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 cointeresse, anche indiretto. 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 4 lett. c) del precedente capo I;

II B) – OFFERTA TELEMATICA –

4. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica** deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 4 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

5. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto,

in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società); 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 (fatta salva la richiesta di rateizzazione); 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; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze,

- 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);

- Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale;

- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

6. il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione alla vendita 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 5 lett. n) del presente Capo e che **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.** In ogni caso, il delegato, nell'avviso di cui al punto 4) del Capo I della presente ordinanza, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

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 8 ss. del presente provvedimento, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri, indicato nell'avviso di cui al punto 4) del capo I della presente ordinanza. 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;

II C) – OFFERTA ANALOGICA –

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita su supporto analogico deve presentare – nel luogo ed entro il termine indicato nell'avviso di cui al punto 4 del Capo I – una dichiarazione, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo**, contenente:
a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato

civile, eventuale regime patrimoniale coniugale); 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, fatta salva la richiesta di rateizzazione); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

- All'offerta va allegata fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società);

- 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);

- Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale;

- Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

9. il professionista delegato avvisa che l'offerta cartacea deve essere depositata in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita);

II D) – REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE E CAUZIONE

10. il professionista delegato 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 e che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;**

11. 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 alla vendita sono presentate su supporto analogico, la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "R.Es. n. - Nome professionista", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

II E) – ESAME DELLE OFFERTE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI –

12. 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 alla vendita 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;

13. 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 3% 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;

14. in caso di mancanza di offerte ricevibili, od al ricorrere delle condizioni di cui all'art.573 c.2 e 4 c.p.c., il professionista delegato provvede sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;

15. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, il professionista procederà entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita con un ribasso non superiore ad $\frac{1}{4}$, del prezzo posto a base della gara, la terza vendita con un ribasso ulteriore non superiore ad $\frac{1}{4}$);

16. 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 giudice per i conseguenti provvedimenti,

17. 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, sono a carico dell'aggiudicatario; 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;

18. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza 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'asta, 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.;

19. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della aggiudicazione (fatta salva l'ipotesi della rateizzazione), da effettuarsi mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "n. _____ R.Es - Nome professionista – ", o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto di cui al punto 3 del Capo I; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario);

21. 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 aperto dal professionista delegato di cui al punto 3 del capo I.

CAPO III - DISPOSIZIONI SULLE SPESE DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE -

1. si determina e liquida, ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia n. 227/2015, **l'anticipo** da corrispondersi al professionista delegato in ragione di **Euro 500,00 quale acconto sul compenso e in ragione di Euro 2.500,00, quale fondo per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e per gli oneri connessi** (otto lotti, € 101,00 per ciascun tentativo di vendita, tre tentativi di vendita, oltre a una somma stabilita forfettariamente per tenere conto di eventuali spese per i pagamenti), 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. **o comunque dovendosi dichiarare improcedibile l'esecuzione**; 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 pagamento idonea ad eseguire operazioni on line, sulla quale dovranno confluire esclusivamente le somme liquidate come fondo spese per il pagamento del contributo in questione. In particolare, il professionista delegato potrà, a sua scelta: a) operare con una carta ricaricabile agganciata al conto corrente della procedura di cui al punto 3 del capo I della presente ordinanza; b) operare con una carta ricaricabile agganciata ad un conto corrente unico per

tutte le procedure esecutive per le quali il medesimo professionista sia delegato e sul quale confluiscano esclusivamente le somme versate dai creditori di dette procedure a titolo di fondo spese per il pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi; c) operare con carta ricaricabile munita di proprio Iban e non agganciata ad alcun conto, sulla quale il creditore eseguirà il pagamento del fondo spese liquidato e di quelli che, eventualmente, saranno liquidati in corso di procedura per il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; in tal caso il professionista delegato potrà operare con una carta per ciascuna procedura o con un'unica carta per tutte le procedure per le quali risulta delegato;

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 credito 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.

4. E' facoltà del creditore precedente di provvedere al pagamento diretto del contributo di pubblicità sul Portale e di fornire al professionista delegato la relativa ricevuta telematica entro il termine di cui al punto 1 del presente capo, restando in tal caso esentato dall'onere di corrispondere il fondo spese di cui al medesimo punto 1.

Qualora risultino dei creditori iscritti non intervenuti, il creditore precedente dovrà notificargli il presente provvedimento (art. 569 u.c. c.p.c.); successivamente il professionista delegato dovrà notificare ai creditori iscritti non intervenuti tutti gli avvisi di vendita (art. 572 c. I c.p.c.).

Si comunichi alle parti e al custode-delegato.

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 2 gennaio 2026.

Il giudice
dott. Giuseppe Cardona