



Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile

R.G.A.C. 2063/2024 (divisione endoesecutiva)

Il giudice, a scioglimento della riserva assunta all'udienza tenutasi in data odierna; vista l'ordinanza emessa in data 5.2.2024 dal giudice dell'esecuzione (processo esecutivo iscritto al n. R.G. n. 12/2003), introduttiva del presente giudizio di divisione endoesecutiva avente ad oggetto il lotto 1, identificativo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 8, particella 35, sub 8, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7, rendita € 542,28, sito in Cosenza, via Don Carlo Di Cardona, 72; vista la notifica della succitata ordinanza e dell'atto di citazione al debitore

[REDACTED] che ha rifiutato di riceverne copia, in data 23.1.2025;

vista la memoria di costituzione di [REDACTED] ritenuto che la notifica nei confronti del predetto debitore/comproprietario del bene da dividere, si sia perfezionata ai sensi dell'art. 138 co. 2 c.p.c., come attestato dall'ufficiale giudiziario;

ritenuto, peraltro, che alcuna decadenza si sia verificata a carico del creditore procedente/attore nel presente giudizio di divisione, autorizzato dal giudice a rinnovare la notifica al fine dell'integrazione del contraddittorio con i comproprietari; ritenuto, invero, che il rinnovo della notifica degli atti introduttivi del presente giudizio di divisione endoesecutiva, non possa ritenersi causa di alcuna decadenza/improcedibilità dell'azione, in quanto finalizzato ad integrare il contraddittorio in un termine che l'art. 181 disp att c.p.c. non qualifica come perentorio, contrariamente a quanto argomentato dal debitore comproprietario [REDACTED] nelle conclusioni della sua comparsa di costituzione¹;

¹ Si richiamano le CONCLUSIONI formulate nella comparsa di costituzione di [REDACTED] comproprietario esecutato nel giudizio esecutivo immobiliare n. RG Es. Imm. 12/2003:

1) Accertare e dichiarare l'intempestiva e/o inesatta integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 102 co. 2 c.p.c. e per l'effetto dichiarare estinto il presente giudizio.

2) Nella denegata ipotesi, si chiede dichiarare aperta la divisione giudiziale sul bene e per l'effetto procedere alla divisione dell'immobile pignorato nella proc. n.12/2003 REI pendente presso il tribunale di Cosenza, sito nel Comune di Cosenza, via De Cardona n. 72, distinto in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 35, sub 8 previa ctu tecnica volta a determinare il valore del bene e delle relative spese ex art. 1115 c.c. gravanti sui comproprietari, disporre la vendita, con successiva divisione del ricavato secondo le quote di proprietà

presto atto, nel contempo, che nel giudizio esecutivo immobiliare n. 12/2003 ha esperito intervento, in data 08.09.2020, in veste di creditore, **Luigi Monaco, comparso all'udienza del 25.3.2025 al fine di far valere il suo diritto di comproprietà sul bene pignorato;**

ritenuto, nondimeno, che tale rivendicazione non inficia, al momento, la possibilità di porre in vendita il compendio da dividere, potendo far valere il comproprietario (non citato dal creditore/attore) e che si ritenga tale, eventuali istanze, volte a dimostrare il suo diritto di comproprietà, in sede di approvazione del progetto di distribuzione sul ricavato dalla vendita;

- ravvisati, dunque, i presupposti per poter procedere a delegare le operazioni di vendita dell'**immobile**, posto che, per quanto si evince dalla **relazione a firma dell'ing. Monica Ricchio**, depositata nel procedimento esecutivo n. R.G. Es. 12/2003, **l'immobile non** appare divisibile in altro modo, essendo costituito da un unico vano, al piano terra e da un salone, tra stanze da letto, una cucina, due bagni, tre balconi ed **un corridoio che consente l'accesso alle stanze al piano quarto;**

ritenuto dover delegare le operazioni di vendita all'avv. Raffaele Scionti, già nominato custode nella procedura esecutiva n. 12/2003, da cui origina il presente giudizio di divisione endoesecutiva;

- ritenuto opportuno, tenuto conto del prot. n. 22/2021 del Presidente di Sezione (I civile) del 30.11.2021 giusta delega del Presidente di Tribunale di disciplina **dell'affidamento a rotazione degli incarichi di gestione delle vendite, con effettuazione della pubblicità congiunta;**

- ritenuto dover affidare la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore **Zucchetti Software Giuridico**, scelto a rotazione tra i gestori;

- ritenuto di assegnare i servizi di pubblicità in affiancamento a tutti e quattro i gestori **collaboranti con l'Ufficio (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico);**

- ritenuto, al fine di assicurare il compimento del primo ciclo di tre tentativi di vendita, **disporre il versamento dell'importo di € 1.678,4 complessivi, importo che verrà versato sul C/C che il delegato intestierà a nome procedura e rispetto al quale viene autorizzato a trattenere € 500 oltre oneri quale acconto sul proprio compenso**, in qualità di delegato, destinando il residuo al compimento del ciclo di quattro esperimenti di vendita secondo i seguenti costi (giusta provvedimento Presidente di Sezione del 30.11.2021):

P.Q.M.

Dispone la delega delle operazioni di vendita del compendio individuato nella delega allegata:

- **nominando quale delegato alla vendita l'avv. Raffaele Scionti;**

- affidando la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore **Zucchetti Software Giuridico**, scelto a rotazione tra i quattro gestori collaboranti con il Tribunale;

presto atto delle modifiche al codice di procedura civile apportate dal d. lgs 149 del 10 ottobre 2022 e ritenuto doverle applicare al caso di specie;

- ritenuto opportuno, tenuto conto del prot. n. 22/2021 del Presidente di Sezione (I civile) del 30.11.2021 giusta delega del Presidente di Tribunale di disciplina **dell'affidamento a rotazione degli incarichi di gestione delle vendite, con effettuazione della pubblicità congiunta:**

- ritenuto dover affidare la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore Aste Giudiziarie in Linea, scelto a rotazione tra i gestori;

- ritenuto di assegnare i servizi di pubblicità in affiancamento a tutti e quattro i gestori **collaboranti con l'Ufficio (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico);**

- ritenuto, al fine di assicurare il compimento del primo ciclo di tre tentativi di vendita, **disporre il versamento dell'importo di € 1.678,4 complessivi, importo che verrà versato sul C/C che il delegato intesterà a nome procedura e rispetto al quale viene autorizzato a trattenere € 500 oltre oneri quale acconto sul proprio compenso**, in qualità di delegato, destinando il residuo al compimento del ciclo di tre esperimenti di vendita secondo i seguenti costi (giusta provvedimento Presidente di Sezione del 30.11.2021):

P.Q.M.

Dispone la delega delle operazioni di vendita del compendio individuato nella delega allegata:

- **nominando quale delegato alla vendita l'avv. Raffaele Scionti;**

- affidando la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore **Zucchetti Software Giuridico** scelto a rotazione tra i quattro gestori collaboranti con il Tribunale;

- affidando la pubblicità in affiancamento ai quattro gestori (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico (in attuazione del prot. n.22/2021 del Presidente di Sezione (I civile) del 30.11.2021)

Autorizza la vendita del compendio censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al **foglio 8, particella 35, sub 8, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7, rendita € 542,28**, sito in Cosenza, via Don Carlo Di Cardona, 72 compiutamente descritto in perizia a firma dell'ing. Ricchio nel procedimento esecutivo n. R.G.Es.Imm. 12/2003 al prezzo base stabilito dalla medesima perizia, vale a dire € 231.748.

Dispone fin d'ora che il delegato provveda ad aprire prima possibile conto corrente intestato alla procedura e a notificare il creditore procedente della propria nomina e della necessità di versare sul conto corrente acceso, tramite bonifico bancario o assegno consegnato al delegato (con indicazione espressa delle modalità di **versamento**), **l'ammontare di € 1.678,4** (anche eventualmente in due tranches, la seconda a distanza di non oltre 6 mesi dalla prima).

Dispone in particolare che il delegato provveda a richiedere il versamento di complessivi **€ 1.678,4** come indicato in parte motiva e ne destini, ai fini dell'esecuzione di tre tentativi di vendita:

- per pagamento PVP € 100 a lotto per esperimento di vendita (€ 100,00);
- per pagamento vendita telematica € 115,00 + IVA a lotto (complessivamente € 420,9);
- per pagamento servizio di pubblicità euro 70,00 + IVA a procedura per fornitura, indipendentemente dal numero di lotti e per ogni tentativo di vendita (€ 256,2);
- per pagamento pubblicità su pagine social network Asta legale.net € 55 +IVA a tentativo di vendita;

i restanti € 500,00 circa quale acconto sul compenso per l'attività di delega.

Allega delega delle operazioni di vendita, da ritenersi integrata dalle previsioni suindicate, prevalenti rispetto al provvedimento allegato ove in contrasto.

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti ed al professionista delegato, avv. Raffaele Scionti.

Cosenza, 25.3.2025

Il giudice
dott.ssa Francesca Familiari

Il giudice dell'esecuzione

DELEGA

per le operazioni di vendita l'avv. Raffaele Scionti

NOMINA

gestore della vendita telematica ex art. 490 co 2 cpc, la società **Zucchetti Software Giuridico.**

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate a 12 mesi dal versamento del fondo spese, arco di tempo in cui il professionista delegato dovrà curare l'espletamento di tre successivi tentativi di vendita sincrona telematica a prezzo progressivamente ribassato. In particolare, rispetto al caso di specie, il delegato effettuerà:

- a) **Un primo tentativo di vendita al prezzo indicato dall'esperto nella relazione di stima;**
- b) **Un secondo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 15% rispetto al tentativo di vendita precedente;**
- c) **Un terzo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 20% rispetto al tentativo di vendita precedente;**

DISPONE

che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine o di mancata vendita nonostante i tre tentativi espletati, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo; in caso di vendita, invece, il professionista delegato trasmetta a questo giudice il fascicolo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione: al decreto dovrà essere allegato, se previsto **dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile**

RISERVA

di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

STABILISCE

il versamento in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 di un acconto di euro 500,00 quale anticipo sui compensi, disponendo che il creditore/attore versi entro trenta giorni dalla richiesta del delegato alla vendita tale somma, avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione;

RISERVA

di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato: in particolare, nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando **un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.**

STABILISCE

altresì, il versamento, oltre a quanto stabilito a titolo di acconto per il professionista, di euro 1.178,4, quale somma volta a ricomprendere le spese del gestore della vendita telematica **(parametrate a tre esperimenti di vendita, considerandosi l'importo € 115 + iva per lotto per i servizi di vendita per un massimo di 5 lotti ed € 70,00 oltre IVA indipendentemente dal numero dei lotti per la pubblicità da corrispondere a ciascuno dei gestori), i costi per pagamento pubblicità su pagine social network Asta legale.net € 55 +IVA a tentativo di vendita;** i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita (art. 18 bis DPR 115/2002). Tali somme dovranno versarsi sempre nel **termine di trenta giorni dalla richiesta, avvisandosi sin d'ora che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento delle indicate somme, si procederà ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.** Ove il delegato dovesse motivatamente

ritenere necessaria la pubblicazione su stampa dell'avviso di vendita, ne farà istanza al giudice, al fine di ottenere un'integrazione del fondo spese, a seconda del costo a tal fine richiesto dal nominato gestore. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del DPR 115/2002. 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, ove occorrente, 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 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;

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato provvisorio di parte attorea, avvertendola che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la **eventuale improcedibilità dell'esecuzione: in particolare, il professionista delegato domanderà all'attore di procedere al versamento del dovuto entro 30 giorni** dalla richiesta, assegnando termine di 25 giorni per provvedere al versamento e specificando espressamente le modalità di versamento. In caso di mancato versamento nei termini indicati, il delegato dovrà inviare un sollecito assegnando un ulteriore e perentorio termine di 15 giorni per il versamento del fondo spese decorso il quale non sarà più possibile accettare il versamento.

DISPONE

che il professionista delegato entro il termine di 5 giorni dalla comunicazione della **nomina (qualora non già presente in udienza), o dall'udienza (se già eventualmente presente nella qualità di custode):**

- Apra presso istituto di credito di propria fiducia un c/c (con anche operatività on line, cd. home banking e senza vincolo all'autorizzazione del GE) intestato a "Trib. CS - Proc. n./..... R.G.E.I(+cognome del delegato), con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata
- **Comunichi, nello stesso termine all'attore e con ogni altro mezzo utile ad assicurare la più rapida conoscenza, la sua nomina e –allegando la presente ordinanza- lo inviti a versare sul conto corrente acceso, tramite bonifico bancario o assegno consegnato al delegato (con indicazione espressa delle modalità di versamento), le somme poste a suo carico con la presente ordinanza, come sopra specificate;**

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica **dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;**
- **a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies** d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di **verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;**
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione **urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge** 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- **a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;**
- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, **l'avviso di vendita**, contenente le seguenti indicazioni:
 - a) **natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;**
 - b) **prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;**
 - c) **avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;**
 - d) **indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;**
 - e) **precisazione del numero di lotti;**
 - f) **termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;**
 - g) **modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la**

deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti (tale luogo, in particolare, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza); disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.;

l) la necessità che, entro il termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario rilasci la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, prevista dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Nell'avviso dovranno essere omesse le generalità del debitori e dati identificativi di esso.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di **destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;**
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;**
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; **che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di**

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali **dell'anno in corso e dell'anno precedente** non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- evidenziato che:

- a) **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;**
- b) **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;**
- c) **gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;**
- d) **l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet analiticamente indicati.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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 referente della procedura;

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, 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio

delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore e' tenuto a permettere

la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Agli effetti della **concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015**, si precisa che nei **casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio "giustizia"** (come identificati dalla menzionata norma) le offerte potranno essere fatte pervenire presso l'**ufficio giudiziario** dinanzi al quale pende la procedura esecutiva anche mediante diretto deposito in cancelleria nelle forme tradizionali

REQUISITI DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla

procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

4) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero di mancato rilascio, nel medesimo termine, della dichiarazione prevista dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

7) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (tale luogo, per come già specificato, dovrà coincidere con lo studio del professionista ovvero dell'associazione professionale di appartenenza);

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra

indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) **nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;**

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) **qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione** *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica

denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;

2) **diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.**, sui siti internet dei gestori della pubblicità.

3) Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa, il medesimo professionista dovrà – una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità - curare con **il gestore gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione**, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso pubblicato su stampa dovrà contenere le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j. modalità della vendita (telematica sincrona mista)

k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n. orario di apertura delle buste telematiche;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Cosenza – - Sito internet del Tribunale di Cosenza);

p. la necessità che, entro il termine previsto per il versamento del prezzo, **l'aggiudicatario rilasci la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, prevista dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.**

3) Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, 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.**

4) Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari:

i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:

- in un termine non inferiore a 60 giorni prima della data fissata per la vendita **senza incanto, precisando che tra un tentativo di vendita e l'altro devono decorrere al massimo 60 giorni;**
- la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 60 giorni prima.

A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore procedente.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente e ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto 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, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione **dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32;** il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se

previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, **nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"**), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di tre compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il terzo esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del **rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2011, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.**

ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuta l'aggiudicazione, versato il saldo prezzo e acquisita dall'aggiudicatario la dichiarazione ex art. 22 d.lgs. n. 231/2007 il professionista delegato è tenuto a:

1. predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della **situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendola senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per la conseguente emanazione.

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

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- **ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;**
- **le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;**
- **l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;**
- **la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;**
- **ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;**
- **nota di trascrizione;**
- **atto di pignoramento;**

- **documento di riconoscimento (carta di identità) dell'aggiudicatario;**
 - verbale di aggiudicazione
 - **le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alle dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;**
 - **ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;**
2. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, **nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"**), **annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;**
3. **trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;**
4. **rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario ove nominato e ove non si tratti della medesima persona fisica del delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;**
5. **ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene**

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

Fermo quanto sopra, il GE:

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. **Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;**
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet espressamente indicati;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. **L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo**

espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, ai creditori iscritti non intervenuti, **all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.**

DISPONE

che 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;

Si comunichi al delegato avv. Raffaele Scionti e alle parti costituite.
Cosenza, 25.3.2025

Il giudice
dott.ssa Francesca Familiari