



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

-esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare **n. 59/2023 R.G.E.**;

-sciogliendo la riserva assunta;

-rilevato che il creditore procedente ha richiesto la vendita del compendio pignorato;

-visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

-ritenuto disporre la vendita dei beni pignorati, con delega alle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*, in quanto, sentiti i creditori, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.*);

-rilevato che, il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione l'avv. Sabrina Sorbano;

-considerato che è opportuno delegare lo stesso professionista nominato custode all'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 *bis* c.p.c.;

-ritenuto che, allo stato, non appare probabile che la vendita con la modalità con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

-osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

ORDINA

la vendita senza incanto con modalità telematica dei beni pignorati così come meglio individuata nella relazione di stima in atti, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Sabrina Sorbo;

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita “**asincrona**” ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

DISPONE

che il professionista delegato si avvalga della società **Edicom Finance srl.**, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 5 del 26/09/2017 di cui autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.



anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che andrà allegata alla domanda;

f) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante bonifico sul conto intestato alla procedura;

g) dell'indicazione della data – coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte - per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Per una migliore ed efficiente gestione del servizio di assistenza, si suggerisce di contattare - prima di fissare la data della vendita: l'ufficio del Gruppo Edicom Spa sito a Palazzo CEDIR - piano terra – torre 2 – Tel. 096524574 – Fax 0965307360 mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it

h) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi mediante bonifico su cc della procedura, oppure ai sensi dell'art. 41 del TU n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

i) dell'impossibilità di presentare nella vendita senza incanto offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.;

l) 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 la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

6) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

7) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza di vendita asincrona;

8) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e di seguito specificata;

9) all'apertura delle buste, nel corso dell'udienza fissata di cui al punto 7)

10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo modalità indicate nella presente ordinanza;

11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

12) per il caso in cui vi siano **più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, nel giorno ed ora indicati, **e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.**

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e se non vi sono 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

Firmato Da: CARMINE S. ALONSO Emesso Da: SUBEPEC S. ALONSO CA FIRMATA QUALIFICATA Sec#: 7256808eb08e7a146a672ee0149



pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui vi sia un'**unica offerta efficace e ammissibile** il Delegato alla Vendita dovrà procedere all'aggiudicazione, **anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata ai sensi dell'art. 588 c.p.c.** In detta eventualità non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

13) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione previo oscuramento del nome dell'aggiudicatario;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscrittore G.E. per approvazione);

16) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;

17) in caso di esito infruttuoso, a procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a due ulteriori tentativi di vendita **senza incanto** (ciascuno con un ribasso pari al 25%);

18) in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

19) a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

21) in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiersi; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e **previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Firmato Digitalmente con Certificato Qualificata Serie # 7258808eb087a4e6a672ee0159



comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode, nonché dei legali dei creditori da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tal caso il professionista procedere a richiedere al giudice la liquidazione dei compensi spettanti ai legali dei creditori a quantificare il credito sulla scorta della documentazione versata in atti;

28) a provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione (eventualmente all'esito dell'udienza davanti al G.E. che verrà fissata solo nel caso in cui pervengano osservazioni al progetto nel termine di giorni venti dalla sua comunicazione) alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti;

29) a riferire immediatamente al Giudice in ordine alle istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato ed a procedere ugualmente alla vendita nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non venga emesso un provvedimento di sospensione da parte del Giudice;

DISPONE

che il delegato depositi al giudice i rapporti riepilogativi previsti dall'art. 16 bis comma 9 sexies d.l. 179/2012, raccomandando che il deposito del rapporto riepilogativo finale avvenga utilizzando il modello informatico approvato dal Ministero della Giustizia;

ASSEGNA

il termine massimo **di dodici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento progetto di distribuzione) e di **tre** tentativi di vendita,

FISSA

l'udienza del 16.09.2025 per la verifica delle operazioni di vendita delegata.

DETERMINA

In € 3.000,00 - da versarsi in unico importo oppure in 3 *tranches* di € 1.000,00 ciascuna per ogni tentativo di vendita - comprensivo del contributo di € 100,00 per ciascun lotto (per n. 3 di vendite) al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, nonché delle spese per la gestione della vendita telematica (€ 65,00 + IVA per ciascun esperimento di vendita) indipendentemente dal numero dei lotti), nonché degli importi da versare per i servizi pubblicitari che per ogni tentativo di vendita sono i seguenti: € 485,00 oltre IVA a favore di Gruppo Edicom SPA, € 60,00 oltre IVA a favore di ASTE GIUDIZIARIE SPA, ed € 60,00 oltre IVA a favore di ASTALEGALE SPA da versarsi a cura del creditore procedente sul conto corrente intestato alla procedura da aprire presso Banca BNL.

dispone che il delegato - decorsi quarantacinque giorni dalla richiesta del fondo spese del creditore procedente - in mancanza di effettiva corresponsione della somma richiesta, avverta via p.e.c. con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura.



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-2 code dell'International Organization for Standardization.

Il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato della procedura esecutiva, *le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita*, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero con valuta alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte coincidente con il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta, a pena di inammissibilità: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure: b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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. Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al successivo punto lett e).

All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.



e. ADM - Auction Digital Marketing (promozione pubblicitaria tramite social network e motori di ricerca per individuare i potenziali interessati all'acquisto in asta attraverso la mappatura digitale degli utenti sul web);

f. Pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie;

g. Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sul sito internet Subito.it.

Gli adempimenti pubblicitari indicati nei punti: c) - d) - e) - f), inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato nonché la pubblicità www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it e sul portale internet www.asteannunci.it, saranno svolti a cura dal Gruppo Edicom secondo le seguenti modalità:

Il professionista delegato almeno 60 giorni prima della data asta invierà al Gruppo Edicom il "modulo richiesta servizi", disponibile all'interno del sito del Tribunale di Reggio Calabria o reperibile dal portale www.asteannunci.it, corredato dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvederà a corrispondere anticipatamente al Gruppo Edicom, nelle modalità dalla stessa indicate, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad Euro 100,00 a lotto nonché le somme necessarie per l'espletamento delle altre forme di pubblicità prelevandole dal fondo spese.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario alle coordinate indicate nel modulo richiesti servizi, a ciascuna Società, per i servizi eseguiti, avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti nonché la data dell'esperimento di vendita (es. Reggio Calabria - EI 15/2016 - lotti 1,2 - vendita del 12.09.2023).

Le modalità di invio del modulo richiesta servizi e della documentazione a corredo, comprese le contabili di avvenuta disposizione dei pagamenti delle spese dovute alle tre Società tramite bonifico sono le seguenti:

- a mezzo indirizzo e-mail: info.reggiocalabria@edicomspa.it;
- a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Gruppo Edicom sito Palazzo CEDIR - piano terra - torre 2 - Tel. 096524574 - Fax 0965307360;

1. La società Edicom Finance s.r.l s.r.l. coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e ad Astalegale.netspa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento oltre che i dati per la fatturazione al creditore.

2) Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma dell'Art. 490 c.p.c indicati in ordinanza dai Giudici, ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche.

3) Lo staff Edicom procede alla lavorazione degli ulteriori adempimenti pubblicitari di cui al comma III dell'art. 490 c.p.c. già disposti in ordinanza dai Giudici o richiesti su istanza del creditore precedente (quotidiani, pubblicità commerciale).

4) Sarà cura del Gruppo Edicom- inoltrare la documentazione necessaria ai fini della pubblicazione alle altre Società incaricate.



5) Vengono trasmessi al professionista delegato/richiedente i giustificativi di avvenuta pubblicazione dalle relative società incaricate nella presente ordinanza.

Gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, sono posti a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, i quali sono avvertiti del fatto 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 considerazione del provvedimento del garante della Privacy del 7.2.2008 (in G.U. 47 del 25.2.2008) nelle sopra indicate pubblicità non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva.

Reggio Calabria, \$\$data_decisione\$\$

il G.E.

dr.Stefano Cantone

