TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

-esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 115 /2021 R.G.E. e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 5/7/2022;

-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.);

-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 individuati nella relazione di stima in atti, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Patanè Giada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita **"sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015.

DISPONE

- che il professionista delegato si avvalga della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015..

E' fatto divieto al delegato di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza. 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.

- che il professionista delegato si avvalga – nell'ottica di incrementare l'efficienza nella gestione della procedura, nonché la trasparenza dell'operato – della piattaforma gestionale Genius Esecuzioni – sulla quale il medesimo dovrà operare, per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico, compresi i depositi sul PCT;

<u>Quanto al contenuto della delega al professionista</u>

DISPONE ALTRESI'

Che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) a verificare l'avvenuto deposito di cui agli articoli 498 e 599 c.p.c., sollecitando il creditore procedente nel caso in cui il deposito stesso non sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia del creditore procedente;

3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

4) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al G.E. una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

5) a redigere l'**avviso di vendita** con l'indicazione:

a) dei beni in vendita, del loro prezzo base e dell'offerta minima per la partecipazione all'asta che, a pena d'inefficacia, non deve essere inferiore al 75% del prezzo base;

b) dell'importo dei rilanci minimi in caso di gara tra gli offerenti, che non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base d'asta;

c) della data ultima (entro le ore 12,00), che deve coincidere con il giorno antecedente la vendita, per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione di quelle analogiche;

d) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, analogica ovvero telematica secondo quanto di seguito meglio specificato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) delle modalità di compilazione dell'offerta che dovrà essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile d'acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società); se l'offerente è coniugato e 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 che andrà allegata alla domanda;

f) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "*Tribunale di Reggio Calabria – n. 115 / 2021 R.G.E.*, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura nel caso di offerta telematica;

g) della data fissata per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti che avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l, sita in Reggio Calabria, alla via Madonna delle Nevi, 1 (già via S. Anna II Tronco trav. Fondo Falcone n. 1), e che dovrà essere fissata nelle giornate dal lunedì al venerdì e nella fascia oraria dalle ore 15 alle ore 18;

h) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l, sita in Reggio Calabria, alla via Madonna delle Nevi, 1 (già via S. Anna II Tronco trav. Fondo Falcone n. 1), nelle giornate dal lunedì al venerdì e nella fascia oraria dalle ore 15 alle ore 18;

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) e alla presenza degli offerenti fisici e di quelli virtuali collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita;

10) all'esame delle offerte pervenute (sia in modalità telematica che analogica) e della congruità della cauzione prestata, secondo le 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Con riguardo alla gara si procederà sulla base dell'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% 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 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 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.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sottoscritto 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 compiere; 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

23) 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24) ad accertare se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni di data successiva alla trascrizione del pignoramento. In tal caso occorrerà segnalarlo al G.E. al fine di valutare l'opportunità di effettuarne avviso ai creditori aventi diritti di prelazione iscritti successivamente alla trascrizione del pignoramento, con l'avvertimento che l'emanando decreto di trasferimento conterrà l'ordine di cancellazione anche delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento *ex* art. 586 c.p.c.;

25) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;

26) ad accertare che siano state regolarmente saldate le fatture emesse dal gestore della pubblicità e/o vendita nei confronti del creditore procedente, per le spese di pubblicità commerciale. Nel caso in cui una o più fatture siano insolute, il delegato dovrà depositare istanza al G.E. per essere autorizzato al pagamento direttamente in capo al gestore, che sarà inserito nel prospetto dei creditori redatto nel progetto di distribuzione. E' fatto onere al professionista delegato verificare che l'importo delle fatture insolute non sia inserito nella nota di precisazione del credito trasmessa dal creditore procedente.

27) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato ed al custode, nonché ai legali dei creditori nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spettanti ai legali dei creditori e 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 e progetto di distribuzione).

FISSA

l'udienza del 19/9/2023, ore 9.30 per la verifica delle operazioni di vendita delegata.

DETERMINA

in € 600 il fondo spese, comprensivo del contributo di €100,00 per ciascun lotto per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, delle spese per gestione della vendita telematica (pari ad €65,00 + iva per ciascuna vendita), delle spese (pari a €120,00+iva per il primo anno e ad €60,00+iva per gli anni successivi) da sostenere per l'attivazione delle credenziali per la piattaforma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gestionale Genius Esecuzioni, da versarsi a cura del creditore procedente sul conto corrente intestato alla procedura da aprirsi presso Bper.

Dispone che il delegato - decorsi quarantacinque giorni dalla richiesta del fondo spese al 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.

Si precisa che, ove la procedura già disponga di fondi pari o superiori all'importo su indicato, il professionista delegato non dovrà richiedere ai creditori il versamento del fondo spese.

DETERMINA

in €500,00 oltre accessori la somma da corrispondere da parte del creditore procedente al delegato a titolo di acconto sul compenso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

"ANALOGICA"

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, va inserita in busta chiusa (che **a pena di irricevibilità dell'offerta**, non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione; sarà cura poi del professionista delegato, al momento del ricevimento della busta, indicare a margine della stessa l'orario di ricevimento e la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta) e dovrà essere corredata da marca da bollo da € 16,00 e da due marche da € 2,00.

Essa dovrà contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte rendendo la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), recapito telefonico, oltre a copia di valido documento di identità; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, indicazione della partita iva e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

2. l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Reggio Calabria ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

3. l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura;

4. i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di oltre ¼ del prezzo indicato come prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;

6. il termine di pagamento del prezzo, delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

7. l'indicazione dei modi del pagamento;

8. l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

10. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Reggio Calabria – n. 115 /2021 R.G.E.,*" per un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione). Ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata **entro le ore 12 del giorno lavorativo immediatamente antecedente la data di vendita indicata dal professionista delegato nell'avviso di vendita**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1.L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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 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";

2. L'offerta, che **dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita** dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-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 alla 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 minorenne 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_ telematica_PVP.pdf.

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 su supporto analogico, nelle forme tradizionali previste dal presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvedimento, presso lo studio del professionista. 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;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: ☐ sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 ☐ sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372 ☐ e- mail: venditetelematiche@edicomsrl.it ☐ chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it - www.astemobili.it – www.doauction.com –.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) nella 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. Saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità: a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala; Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza in sala oppure nel caso l'offerente telematico sia "offline" e se non vi sono istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i criteri di cui al precedente punto 12).

Si precisa che le offerte presentate su supporto analogico, i rilanci e le osservazioni degli offerenti presenti in sala verranno manualmente riportati dal professionista delegato nel portale del Gestore della gara telematica e resi visibili a tutti i partecipanti nella medesima unità di tempo.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Il termine è perentorio e non è soggetto alla sospensione feriale.

L'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ovvero a mezzo bonifico sul conto intestato alla procedura (con valuta alla data di scadenza del termine di versamento), il residuo prezzo detratto l'importo per cauzione già versato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esplicita comunicazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente alla banca mutuante.

Il mancato versamento del prezzo nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'acquisizione all'attivo della procedura della cauzione versata.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; ovvero direttamente al custode.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Le visite all'immobile dovranno aver luogo con modalità idonee a garantire la riservatezza degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra di loro. Pertanto, in caso di immobile occupato dal debitore e dalla sua famiglia, dovrà essere assicurata l'assenza degli occupanti nel corso delle visite. Dovranno poi essere evitate visite contemporanee di più offerenti.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la **pubblicità** dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, nonché, con riferimento ai siti Internet autorizzati, alla relazione di stima dell'esperto utilizzando l'allegato in versione privacy, **avendo comunque cura di verificare l'avvenuta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omissione nei predetti atti della indicazione dei dati personali del debitore e di eventuali soggetti terzi rispetto alla procedura espropriativa in corso (che dovranno essere sostituiti con delle XXXXXXX o con la parola OMISSIS), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, mediante:

a. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.";

b. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis dips. att. c.p.c. e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa) sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it, sul sito internet www.asteannunci.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 30/09/09, sul sito www.asteavvisi.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 20/06/2011, sul sito www.rivistastegiudiziarie.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 08/07/2013;

c. Pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13/03/2012;

d. Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

e. Pubblicazione sul quotidiano online "Il Dispaccio";

f. Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che posso essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);

g. 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h. Pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie;

Tutti gli adempimenti pubblicitari, inclusa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nella qualità di soggetto legittimato, saranno svolti a cura della Edicom Finance Srl secondo le seguenti modalità:

1. Il professionista delegato invia ad Edicom Finance Srl la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, 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, prelevandole dal fondo spese.

Le modalità di invio sono le seguenti:

a) mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it ;
b) a mezzo indirizzo e-mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it;
c) a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Edicom Finance Srl sito a Palazzo CEDIR - piano terra – torre 2 – Tel. 096524574 – Fax 0965307360;

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 II 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 procedente (quotidiani, pubblicità commerciale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Vengono trasmessi al professionista delegato/richiedente i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Reggio Calabria, 12/07/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

dr. Francesco Maria Antonio Bugge'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009