



**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione civile – Esecuzioni immobiliari**

*Il Giudice dell'Esecuzione*

*Segue a verbale d'udienza,*

**rilevato** che all'udienza il creditore procedente ha richiesto la vendita del compendio pignorato;  
**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.*);

**letti** gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

**rilevato** che il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione l'avv. Enrico Proto;

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

**letti** gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

**ORDINA**

la vendita degli immobili pignorati così come descritti e individuati nell'istanza di vendita e nella **relazione dell'Esperto ing. Giovanni greco, depositata in data 29 settembre 2020**, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto,

**DELEGA**

**per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.**, l'avv. Enrico Proto (LA VENDITA SARA' LIMITATA A DUE SOLI ESPERIMENTI, v. *infra*).

Liquida al professionista quale acconto su compensi e spese la somma di € **800,00** a carico del creditore procedente, il quale provvederà a rimborsare o ad anticipare al professionista nominato le sole spese vive sostenute o sostenende dallo stesso nell'esecuzione dell'incarico, fatta eccezione delle spese di pubblicità che saranno direttamente sostenute dal creditore procedente *ex art. 95 c.p.c.*

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, non ritenendosi, allo stato, 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. (*ex art. 569 c.p.c.*).

Rilevato che sulla scorta della nuova disciplina delle vendite forzate, della delibera del CSM del 23.05.2018 e del verbale di riunione tenutasi il 17.10.2019 presso questo Tribunale (prot. n.131), con riguardo ai servizi di pubblicità, resta praticabile la scelta dell'affidamento in esclusiva in quanto prassi validata dall'elaborazione consiliare e dalla circolare ministeriale anzidetta;

tenuto conto che in data 20.06.2014 veniva sottoscritto con la RTI composta da Edicom Finance Srl e Asteannunci Srl una convenzione sulla gestione del servizio di pubblicità legale delle vendite giudiziarie nelle procedure esecutive immobiliari e fallimentari e la realizzazione di azioni di supporto all'informatizzazione dei servizi, e che il predetto rapporto di collaborazione è caratterizzato da assenza di vincoli e s'intende, pertanto, confermato il rapporto in essere;

atteso che, entro i termini assegnati, hanno risposto all'invito del Tribunale di Crotona a manifestare la disponibilità all'espletamento della gestione delle vendite telematiche, fornendo le indicazioni, per come disposto dalla citata delibera del CSM, le seguenti Società (oltre al Gruppo Edicom): Zucchetti software giuridico – Vicenza (VI); IT auction – Faenza (RA); Asta legale.net - Carate Brianza (MB); Aste giudiziarie in linea – Livorno (LI); Gobid.it – Matelica (MC);

ritenuto che in ordine alla scelta del “gestore delle vendite telematiche”, nel rispetto del principio di buon andamento e trasparenza temperato con l'esigenza di evitare un'eccessiva frammentazione delle nomine, applicando quindi il principio della c.d. “rotazione temperata” delle nomine (*si veda delibera CSM 25.05.2018*), sia allo stato preferibile affidare, in questa fase iniziale, il servizio della gestione delle vendite telematiche al GRUPPO EDICOM, tramite la società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, iscritta ed autorizzata nel registro di cui agli artt. 2 lett b) e 3 e ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - (PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017); rimane in ogni caso fatta salva la possibilità per il singolo professionista delegato di rivolgersi ad altra società tra quelle su indicate, dandone comunicazione al G.E. in fase di accettazione dell'incarico e richiedendo alla società scelta il rilascio della dichiarazione di non incompatibilità con la procedura oggetto dell'incarico ex art. 10, comma 2, del D.M. 32/2015 successivamente provvedendo al deposito telematico nel fascicolo.

#### **DISPONE**

Che in caso di mancata vendita entro **7 mesi da oggi oppure all'esito del SECONDO esperimento di vendita andato deserto** il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice affinché decida sul prosieguo;

#### **DISPONE ALTRESÌ**

che il professionista delegato provveda:

- 1) a che il fascicolo d'Ufficio rimanga di fatto in Cancelleria e onera pertanto il professionista delegato a predisporre e formare, redigendo i necessari verbali delle operazioni compiute, un sottofascicolo, da aggiornare periodicamente, contenente copia degli atti contenuti nel fascicolo d'Ufficio;
- 2) 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;
- 3) 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 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;
- 4) 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 le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 5) 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;

6) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, nel medesimo avviso, il professionista delegato indicherà, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto e con incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015;

7) a fissare, per ciascuno dei beni pignorati ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la data del primo esperimento di vendita **entro i 70 e non oltre gli 80 giorni decorrenti dalla avvenuta costituzione del fondo spese per l'acquisto del contributo di pubblicazione per il portale delle vendite pubbliche** da parte del creditore precedente secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

8) a fissare la data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l, sita in Crotona (KR), alla Via Firenze n° 34, piano 2, nelle giornate di lunedì – mercoledì e venerdì, nella fascia oraria dalle ore 14:30 alle ore 17:30, (o in diverso luogo nel caso in cui il professionista delegato si avvalga di un gestore della vendita diverso);

9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;

10) alla ricezione delle buste contenenti le offerte già depositate presso la Cancelleria (ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

11) all'apertura delle buste, nel corso dell'udienza fissata di cui al punto 7) e alla presenza degli offerenti fisici e quelli virtuali collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita;

12) all'esame delle offerte pervenute (sia in modalità telematica che analogica) e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

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

14) 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.**

Con riguardo alla gara si procederà sulla base dell'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori. 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.

15) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione allegando insieme ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;

16) 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;

17) 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);

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

19) in caso di esito infruttuoso della vendita, ad assegnare un nuovo termine, non inferiore a **70 giorni e non superiore a 80**, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex artt.* 571 e 572 c.p.c.

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un  $\frac{1}{4}$ , ed il delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed emetterà, separatamente e contestualmente, l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie – parte integrante del verbale – che dovrà essere trasmesso soltanto alla società concessionaria per la pubblicità.

Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

20) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$ , e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare le successive operazioni di vendita con le modalità di cui al precedente punto fino ad un massimo di **complessivi quattro esperimenti di vendita**;

21) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della **quarta** vendita ovvero quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari al 20% del valore di stima per ciascun Lotto, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode – oppure dal delegato che sia anche custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) - che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta (anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente) dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto; resta inteso che, nell'ipotesi di coincidenza nella stessa persona della figura del custode e del delegato alla vendita, la relazione in ordine allo stato occupativo dell'immobile e all'andamento delle procedure di liberazione dovrà essere inviata direttamente dal delegato/custode al G.E.;

22) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

23) a provvedere alla notifica degli avvisi di vendita *ex artt. 570 e 576 c.p.c.* e, in generale, di ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio, alle parti (creditore e debitori) e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per pec; le comunicazioni/notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.); conseguentemente, gli avvisi di vendita successivi al primo, essendo dati in udienza ed inseriti come parte integrante nel verbale, non dovranno essere comunicati; i predetti avvisi, unitamente ai verbali, dovranno comunque essere depositati telematicamente nella Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio;

24) 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;

25) a versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva la cauzione relativa all'aggiudicazione;

26) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

27) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita incombenti sull'aggiudicatario stesso;

28) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

29) 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);

30) 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;

31) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

32) 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;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

33) 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;

34) 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 effettuare 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.*;

35) a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

36) a comunicare, anche a mezzo fax e/o email, copia del verbale d'aggiudicazione e del decreto di trasferimento al debitore esecutato;

37) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario (ovviamente, nel caso in cui le due figure non coincidano nella stessa persona), curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

38) ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

39) 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; analogo onere spetta al custode;

40) 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 insolite, 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 precedente.

41) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato ed al custode, 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 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 il professionista procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

42) nel medesimo termine di 30 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento a richiedere al G.E., mediante apposita istanza da depositare in via telematica, la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c.;

43) approvato il progetto di distribuzione e divenuto esecutivo il relativo provvedimento a predisporre la bozza dei mandati di pagamento da sottoporre ad esame e sottoscrizione del G.E. autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

44) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti; all'esito, il G.E. disporrà la estinzione della procedura esecutiva;

45) autorizza il professionista delegato all'apertura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed al versamento in esso delle somme destinate alla procedura esecutiva - previa comunicazione al G.E. - su C/C bancario presso la **CREDEM** – Agenzia di Crotona –, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

46) il custode/delegato dovrà informare gli interessati che le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile".

\*\*\*

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

**Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte già depositate in Cancelleria, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.**

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l, sita in Crotona (KR), alla Via Firenze n° 34, piano 2, nelle giornate di lunedì, mercoledì e venerdì, nella fascia oraria dalle ore 14:30 alle ore 17:30 (o in diverso luogo nel caso in cui il professionista delegato si avvalga di un gestore della vendita diverso); il tutto secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

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 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  $\frac{1}{4}$  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;

E) Entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate in cancelleria le offerte di acquisto "analogiche"; 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;

F) Ogni offerente che scelga di partecipare con modalità analogica, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Crotone, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "*Tribunale di Crotone procedura esecutiva immobiliare n° \_\_\_\_\_ R.G.E.*", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA "ANALOGICA"**

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

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 renda 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 Crotone ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso 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  $\frac{1}{4}$  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, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, 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 Crotona procedura esecutiva immobiliare n° \_\_\_\_\_ R.G.E.*" per un importo pari ad almeno 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 non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

### **DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA**

1. la scelta del gestore individuato nella Edicom Finace S.r.l società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita, (art. 2 lett. b) D.M. 32/2015) garantisce per un corretto ed efficiente avvio delle Aste Telematiche, l'utilizzo di sala d'aste, ubicata all'interno del circondario del tribunale, con adeguato supporto al delegato, supporto all'utenza, fornitura di casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale per l'utenza, gestione riservata delle cauzioni e che l'offerta presentata risulti, in funzione anche alla qualità dei servizi, economicamente più conveniente o tra le più convenienti.

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

3. il professionista delegato dà atto e avvisa che le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "**sincrona mista**" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno

formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato;

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

5. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

*In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società sarà necessario allegare all'offerta 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;*

6. il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 4 lett. n) del presente provvedimento e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui

viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

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

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

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

9. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto,

a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

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

L'aggiudicatario dovrà depositare con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (o bonifico bancario) il residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista) e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il giudice dell'esecuzione,

#### **DISPONE**

**che sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo, provvedere al versamento di un fondo spese per l'acquisto del contributo di pubblicazione per il Portale delle Vendite di € 404,00 per ciascun lotto posto in vendita (€ 808 per 2 lotti, € 1.212 per 3 lotti, ecc.), da versarsi sul conto della procedura entro e non oltre giorni 30 dalla comunicazione, da parte del professionista delegato, dell'avviso di vendita relativo al primo esperimento e della presente ordinanza.**

Il professionista delegato dovrà attingere dal suddetto fondo spese per l'acquisto del contributo di pubblicazione e successivamente procedere alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita e così per ciascun esperimento di vendita.

In caso di mancato versamento del suddetto fondo spese, il professionista delegato dovrà tempestivamente rimettere gli atti a questo G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 631 bis cpc.

Il professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo di pubblicazione solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto alla prenotazione a debito dello stesso.

#### **Ulteriori adempimenti pubblicitari**

Tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 490, comma 2 e 3 c.p.c., saranno invece eseguiti, su richiesta del professionista delegato da inoltrarsi tempestivamente alla fissazione di

ciascun esperimento di vendita, dalla Società EdiCom Finance s.r.l. Via San Donà 28/b int. 1, Venezia Mestre, tel. 0415351922 fax. 0415351923, e-mail [info.crotone@edicomsrl.it](mailto:info.crotone@edicomsrl.it), a spese del creditore procedente, almeno **quarantacinque** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, redatto dalla stessa EdiCom Finance s.r.l.:

- sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie,
- mediante il servizio di Postal Target, una missiva indirizzata ed indicizzata contenente l'avviso di vendita, verrà inviata ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- la medesima società curerà la pubblicazione di un'inserzione con foto (ove vengano fornite) e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita sui siti Internet specializzati iscritti negli elenchi ministeriali ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) , [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- pubblicazione nella apposita sezione sul sito istituzionale del Tribunale di Crotone [www.tribunale.crotone.it](http://www.tribunale.crotone.it);
- l'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione ("sistema Aste Click") (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);
- pubblicazione sul portale online specializzato in inserzioni di aste giudiziarie de "Il Sole 24Ore": [www.astetribunali24.ilsole24ore.com](http://www.astetribunali24.ilsole24ore.com);
- pubblicazione sull'APP GPS ASTE con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- le vendite con modalità sincrona, sincrona mista ed asincrona verranno pubblicizzate anche tramite i portali del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e [www.doauction.com](http://www.doauction.com), ove in caso di gara fra gli offerenti, sarà possibile assistere in diretta all'andamento della gara e dei rilanci.

**Il delegato deve intendersi autorizzato, sin d'ora, a chiedere all'esperto stimatore la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul PVP nonché sui siti di pubblicità commerciale ex art. 490, comma 2, c.p.c.**

La pubblicazione sulla stampa cartacea avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'Esecuzione o del Delegato alle vendite; nome del custode ed indicazione del numero telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173 quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)], nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); la misura del rilancio o aumento minimo; il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; il numero della procedura; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. **Andranno omessi, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sul quotidiano, il nome dei debitori, nonché i dati catastali ed i confini del bene.**

**Della prova dell'avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari – da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche aggiornare nella apposita sezione del Portale delle vendite pubbliche gli esiti di ciascun esperimento di vendita ed ogni altro evento relativo alla procedura, in particolare quelli**

**intercorrenti prima della data dell'esperimento di vendita (ad es. sospensione, sostituzione giudice, estinzione, ecc).**

Il giudice dell'esecuzione avverte sin d'ora le parti che, ove all'udienza fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, si riserva di applicare immediatamente l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto sentendo le parti e provvedendo in ordine all'amministrazione giudiziaria od alla fissazione di nuova vendita.

**Il professionista nominato depositi dichiarazione di accettazione dell'incarico entro 2 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento, nonché entro 7 giorni, provveda al deposito della dichiarazione di non incompatibilità con la procedura oggetto dell'incarico ex art. 10, comma 2, del D.M. 32/2015 del gestore della vendita telematica Edicom Finance o quello diverso eventualmente individuato.**

Il professionista nominato comunichi, entro il termine di trenta giorni, la presente ordinanza alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

### **AVVISO AI CREDITORI PROCEDENTI**

**Si avvisano i creditori procedenti che il mancato versamento entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di liquidazione dei compensi e delle spese in favore degli esperti, dei custodi, dei professionisti delegati nonché il mancato pagamento delle spese della procedura (a titolo esemplificativo: spese pubblicitarie, spese di gestione dell'immobile, messa in sicurezza dello stesso, ecc..), saranno causa di improcedibilità o, nel solo caso di omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine stabilito dal giudice, per causa imputabile al creditore, di estinzione anticipata della procedura ai sensi di quanto disposto dall'art. 631-bis c.p.c.**

*Crotone, 16 dicembre 2020*

*Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Davide Rizzuti*