



TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Emmanuele Agostini

preso atto che l'avv. Giovanni Caligiuri, nominato Custode giudiziario il 26.9.2016 e professionista delegato alle vendite il 16.10.2017 ha rassegnato le proprie dimissioni per motivi personali, giustificati all'ufficio, tramite rinuncia depositata l'8.4.2019;

rilevato che all'udienza il creditore 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.);

ritenuto, pertanto, necessario disporre la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati, atteso che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

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

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

REVOCA

l'ordinanza di vendita del 26.4.2016

ORDINA

la vendita degli immobili pignorati così come descritti e individuati nell'istanza di vendita e nella relazione dell'Esperto **ing. Eugenio Corradino Amatruda** depositata in data **4.1.2017**, 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. **Gaia Fico** nominandolo anche **Custode giudiziario** degli immobili pignorati, in sostituzione del debitore.

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità **SENZA INCANTO**, 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.).

Liquida al professionista quale acconto su compensi e spese la somma di **€ 500,00** 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.

DISPONE



Che in caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice affinché decida sul prosieguo;

Quanto al contenuto della delega al professionista,

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;

7) 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.;

8) 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 il Tribunale di Crotone, aula 4, piano terra, nelle giornate di lunedì e venerdì e nella fascia oraria dalle ore 15:30 alle ore 18:30;

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. Si precisa che la pubblicità sul "*portale delle vendite pubbliche*" avrà luogo solamente decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta



Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c., ex art. 23 co. 2 d.l. 83/2015);

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;

12) all'esame delle offerte pervenute 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, mediante una massima ed unica offerta in rilancio da effettuarsi per iscritto, con indicazione del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e del tempo del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e con apposizione di una firma leggibile (a pena di irricevibilità) da parte di ciascun offerente: la scheda compilata dovrà poi essere inserita in una busta che verrà ritirata entro il termine massimo di tre minuti dalla consegna; immediatamente dopo, si darà pubblica lettura delle offerte formulate dai partecipanti alla gara ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Al fine dell'individuazione della migliore offerta il professionista dovrà tenere conto, in primo luogo, dell'entità del prezzo; a parità di prezzo, delle cauzioni prestate; e, a parità di cauzioni, delle forme, dei modi, dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nell'ipotesi in cui, nonostante l'applicazione di detti criteri, le offerte dovessero risultare di uguale entità, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo abbia depositato la busta.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti all'invito, nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna istanza di assegnazione, si aggiudicherà alla migliore offerta.

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;

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 incumbente, 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, ad assegnare un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, 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 ¼, 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 ¼, 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 sei esperimenti di vendita**;

21) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta 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 3 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 dei documenti 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) 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;

41) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé presso il Tribunale di Crotone, aula 4, piano terra, nei giorni di lunedì e venerdì dalle 15:30 alle 18:30, entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione. Infatti, qualora il G.E. apporti variazioni al progetto di distribuzione provvederà egli stesso agli adempimenti successivi; in caso contrario, lo ritrasmetterà al professionista delegato affinché sia quest'ultimo a provvedere a norma degli artt. 596 ss.;



42) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

43) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 41) non sorgono contestazioni tra le parti;

44) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, 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;

45) 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;

46) nel caso in cui sorgano controversie *ex art.* 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza innanzi a sé; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni.

47) 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.

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 il Tribunale di Crotona, aula 4, piano terra, nelle giornate di lunedì e venerdì, e nella fascia oraria dalle ore 15:30 alle ore 18:30, 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; 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, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Crotona, 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 Crotona 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

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 Crotona 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. eventuale indicazione della volontà di avvalersi del pagamento rateizzato;
9. l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
10. 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;
11. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Crotone 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.;

L'aggiudicatario dovrà depositare con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura 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.

PUBBLICITÀ



Il giudice dell'esecuzione

DISPONE

in attesa della pubblicazione in Gazzetta ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* delle disp. att. c.p.c., ex art. 23 co. 2 d.l. 83/2015, relative al c.d. "portale delle vendite pubbliche",

che tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 c.p.c., ad eccezione di quello relativo alla affissione all'Albo del Tribunale, siano eseguiti a cura della 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, 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 "Quotidiano della Calabria" e sul "Il Crotonese", sul sito internet www.asteannunci.it, nonché con pubblicazione sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target indirizzata ed indicizzata, contenente l'avviso di vendita, dovrà essere inviata ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito. La pubblicazione sul quotidiano 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 della pubblicità elettronica e a mezzo stampa – da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche dare tempestivo avviso ai gestori del sito internet dell'eventuale esito positivo della vendita senza incanto;

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.

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

La presente ordinanza è integrata dalle circolari emanate dall'ufficio in tema di Portale delle Vendite Pubbliche, da intendersi come parte integrante del presente provvedimento

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 estinzione anticipata della procedura per inattività delle parti.

Crotone, li 10 aprile 2019

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Emmanuele Agostini

