



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A scioglimento della riserva assunta in data odierna;

rilevato che la vendita dei lotti nn. 1-2 e 3, non ha avuto luogo poiché non sono state depositate in cancelleria offerte di partecipazione alla vendita e che, su richiesta del creditore procedente, deve essere fissata una nuova vendita;

rilevato che il sistema delle vendite telematiche delineato dall'art. 569, comma 4, c.p.c. risulta nel caso di specie pregiudizievole per l'interesse dei creditori in ragione della natura dei beni pignorati;

ritenuto che tale sistema pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;

ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori", impone, tra l'altro, al G.E. di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;

ritenuto che anche la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista deve essere esclusa quando sia prevedibile, per la natura e le caratteristiche del bene, che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno prevalentemente o esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema, che secondo un giudizio prognostico, si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale;

ritenuto che la diversa opinione secondo cui il legislatore avrebbe reso 'obbligatorie' le vendite telematiche si fonda su un dato testuale opinabile e tutt'altro che decisivo: ossia sulla circostanza che originariamente la disposizione di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., introdotta con d.l. 193/2009, convertito in l. 24/2010, impiegava il sintagma "il giudice può stabilire ..." sostituito oggi dall'espressione "il giudice stabilisce ... che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti ... siano effettuati con modalità telematiche";

rilevato che sul piano grammaticale l'uso del modo indicativo ("stabilisce") non esprime univocamente un comando e che il legislatore, quando ha inteso rafforzare i propri precetti ha usato il modo imperativo (ad es. art. 490, comma 1, c.p.c. "un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico deve essere inserito sul portale ...") unite alla previsione di sanzioni espresse per il caso di inosservanza (art. 631-bis c.p.c.);



rilevato, altresì, che la pretesa fedeltà alla lettera della legge svaluta completamente l'evoluzione dell'art. 569, comma 4, c.p.c. il quale mentre facoltizzava il giudice ad avvalersi del sistema delle vendite telematiche, non delineava alcun limite esplicito all'esercizio della sua discrezionalità;

ritenuto che la innovativa clausola di salvezza contenuta oggi nell'art. 569, comma 4, c.p.c. ("salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura") serva proprio a limitare il potere discrezionale del giudice il quale è tenuto a motivare, con giudizio prognostico, in ordine alla prevedibile utilità e adeguatezza del mezzo telematico rispetto allo scopo del processo esecutivo;

osservato altresì che la vendita telematica presenta alcuni profili di criticità con riguardo alla segretezza delle offerte per cui si impone la predisposizione, da parte degli istituti bancari convenzionati, di un sistema di versamento delle cauzioni che ne garantisca al massimo l'anonimato;

DISPONE

che la vendita abbia luogo **senza incanto, esclusa la modalità telematica**, all'udienza del **22.01.2019, ore 9.00;**

con le stesse condizioni e con le stesse modalità fissate nell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. al medesimo prezzo dell'ultimo tentativo di vendita, fatte salve le seguenti nuove modalità pubblicitarie che dovranno essere osservate, in sostituzione delle precedenti, ed eseguite almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita:

a) pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche che sarà svolta, nella qualità di soggetto legittimato, a cura della Edicom Finance Srl secondo le modalità già indicate nella precedente ordinanza;

b) pubblicazione attraverso Edicom procede alla lavorazione degli ulteriori adempimenti pubblicitari di cui al comma III dell'art. 490 c.p.c. ed in particolare:

- pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Reggio Calabria **www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it** sul sito **www.asteannunci.it**, certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito **www.asteavvisi.it** certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006; sul sito internet/web TV **www.canaleaste.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/2012, sul sito internet **www.rivistaastegiudiziarie.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/2013;

- attraverso il sistema Aste.click che prevede la pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati: casa.it; e-bay annunci; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it; ed ulteriori 35 portali correlati, sui portali esteri di maggiore rilevanza con traduzione automatica dell'avviso di vendita e sul quotidiano locale "Il Dispaccio";

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



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

Pubblicazione sul Free Press Rivista Aste giudiziarie;

- pubblicazione attraverso Edicom per una sola volta e per estratto sul quotidiano “**Il Sole24ore**”;

DISPONE

al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite, che il creditore versi sul conto della procedura € 300,00, così determinata : € 100,00 per n. 3 lotti;

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

Fissa l'udienza del **29.1.2019** per il prosieguo della procedura.

Reggio Calabria, 2.10.2018.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Ambra Alvano

