TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

-esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 28/2017 R.G.Es. promossa da Dobank Spa nei confronti di [redacted];

-sentiti gli interessati all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

-ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

-che, in ossequio al disposto dell'art. 591 bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione, anche tenendo conto della struttura organizzativa che supporta il predetto e del fatto che lo stesso è stato già nominato custode del compendio pignorato;

P.Q.M.

Delega

Dott. F. Condemi, già nominato custode del compendio pignorato, al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice dell'esecuzione) e, in particolare:

1. Previa verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché dell'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c., **determinare il prezzo di vendita**, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp att. c.p.c.: in caso positivo riferendo al giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);

2. Formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;

3. Predisporre la **vendita senza incanto**, redigendo l'avviso con l'indicazione:

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

b) dell'importo dei rilanci minimi in caso di gara tra gli offerenti;

c) della data ultima (entro le ore 17,00), che deve coincidere con il giorno antecedente la vendita, e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);

d) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (che **a pena di irricevibilità dell'offerta**, non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione; sarà cura poi del professionista delegato, al momento del ricevimento della busta, indicare a margine della stessa l'orario di ricevimento e la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta);

e) delle modalità di compilazione dell'offerta che, corredata da una marca da € 16,00 e da due marche da € 2,00 ciascuna, dovrà essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile d'acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a " *nome professionista delegato- n. RGE*", di importo pari al 10% del prezzo offerto; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

f) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "*Nome professionista – n. R.G.E.*, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

g) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto c) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

h) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

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

l) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà

esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

4. effettuare la **pubblicità** dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, mediante:

- affissione all'albo del Tribunale per tre giorni continui;

- attraverso Edicom Finance s.r.l. con sede operativa in Reggio Calabria – Via S.Anna - Palazzo CEDIR Torre 2 Piano terra, tel. 0965/24574, fax 0965/307360, e-mail: info.reggiocalabria@edicomsrl.it): sul sito ufficiale del Tribunale di Reggio Calabria www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it, sul sito internet 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 13/03/12; sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13; per una sola volta e per estratto sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" edizione di Reggio Calabria e sul quotidiano "Quotidiano della Calabria" edizione regionale;

- 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 online "Il Dispaccio".

5. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e delibare sulle stesse, redigendo il verbale delle relative operazioni, secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., di seguito indicate: **(i)** se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; **(ii)** se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista può far luogo alla aggiudicazione se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

6. in caso di più offerte valide procedere in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 2 % ed il 3 % del prezzo base da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, salvo diversa indicazione del giudice); se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. ed all'esito della gara il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

7. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;

8. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita **senza incanto** (la seconda vendita con un ribasso pari al 25 %, la terza vendita con un ribasso pari al 15 %);

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

10. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

11. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario BPER;

12. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale o risultante dall'elaborato peritale; allegare al decreto di trasferimento, ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, che, in caso di scadenza, il professionista provvederà a richiedere;

13. provvedere alla trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento a spese dell'aggiudicatario e all'espletamento, **previa registrazione a cura e spese dell'aggiudicatario**, delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;

14. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E., a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;

15. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

dispone

che il delegato, almeno ogni quattro mesi, depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta.

Assegna

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

Fissa

l'udienza del 29.01.2019 per la verifica delle operazioni di vendita delegata.

Autorizza

il Professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo di ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

DETERMINA

oltre iva e cp

in euro 1.000,00 la somma da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di acconto sul compenso.

Reggio Calabria, 9.01.2018

Il Giudice dell'Esecuzione

dr.ssa Tiziana Drago

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROVVEDIMENTO SULLE MODALITA' PUBBLICITARIE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE PREVISTE DALL'ART. 490 C.P.C. (Legge 132/2015)

A seguito di una analisi relativa all'efficacia degli strumenti pubblicitari che garantiscono una maggiore visibilità in rapporto al costo/contatto, è stato rilevato che la pubblicità (facoltativa) a mezzo carta stampa sui quotidiani a maggiore diffusione locale, è la meno efficace rispetto ai prezzi particolarmente elevati.

Al fine di garantire una maggiore diffusione del messaggio pubblicitario e razionalizzare i costi a carico delle singole procedure

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari

DISPONGONO

che per gli avvisi di vendita emessi in data successiva al presente provvedimento, vengano espletati i seguenti adempimenti pubblicitari in reazione all'Art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della data della vendita:

a. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.";
b. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis dips. att. c.p.c. e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa) sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it, sul sito internet www.asteannunci.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 30/09/09, sul sito www.asteavvisi.it autorizzato dal Ministero di Giustizia

con PDG del 20/06/2011, sul sito www.rivistastegiudiziarie.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 08/07/2013;

c. Pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13/03/2012;
d. Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
e. Pubblicazione sul quotidiano online "Il Dispaccio";
f. Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che posso essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);
g. ADM - Auction Digital Marketing (promozione pubblicitaria tramite social network e motori di ricerca per individuare i potenziali interessati all'acquisto in asta attraverso la mappatura digitale degli utenti sul web);
h. Pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie;

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

1. Il professionista delegato invia ad Edicom Finance Srl la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad Euro 100,00 a lotto, prelevandole dal fondo spese.

Le modalità di invio sono le seguenti:

- mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it ;

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

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

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

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

dispongono

un fondo spese a carico del creditore procedente da versarsi su conto corrente aperto a nome della procedura, al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite, così determinato:

euro 200,00 fisso per procedura, oltre euro 100,00 per ogni lotto moltiplicato per il numero di vendite ancora da espletare nell'ambito della delega conferita (esempio: 5 lotti con due tentativi di vendita da esperire. Somma attribuita al delegato: euro 200 + 500 x 2 = 1.200 euro)

dispongono

che il delegato - decorsi trenta giorni dalla richiesta del fondo spese al creditore procedente - in mancanza di effettiva corresponsione della somma richiesta, avverta via p.e.c. con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore

procedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura;

precisano

che la somma da versare è finalizzata alla sola pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, mentre la pubblicazione sui siti internet e quella sui quotidiani, ove prevista, continuerà ad essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente come per prassi dell'Ufficio;

che il fondo spese non dovrà essere richiesto laddove la procedura disponga di risorse sufficienti a far fronte alla pubblicità sul PVP, nel qual caso il delegato provvederà al prelievo delle somme necessarie dal conto intestato alla procedura.

Il presente provvedimento verrà inserito nel fascicolo di ciascuna procedura onerandosi il professionista delegato della comunicazione a tutte le parti del procedimento tramite pec.

Reggio Calabria, 28 settembre 2018

I GIUDICI DELL'ESECUZIONE
Dr.ssa Tiziana Drago

Dr.ssa Ambra Alvano

Dr.ssa Claudia Venturini