n. 75/2025 R.G.E.I.

TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva che precede

rilevato che all'udienza il creditore procedente ha richiesto la vendita del compendio pignorato;
non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis, 2° comma, c.p.c.;
ritenuto disporre la vendita dei beni pignorati, con delega alle operazioni *ex* art. 591 bis c.p.c., in quanto, sentiti i creditori, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex* art. 591 *bis* co. 2 c.p.c.);
rilevato che, con provvedimento del giorno **13.1.2026**, il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione l'**avv. Francesco Ferraro;**
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;
vista la circolare dell'Ufficio esecuzioni e Procedure concorsuali del 27.5.2020 sulle modifiche alle regole di espletamento delle operazioni di vendita senza incanto, finalizzata alla implementazione delle attività connesse alla partecipazione alle vendite giudiziarie in modalità integralmente "*da remoto*" ed il pedissequo allegato costituente integrazione delle precedenti ordinanze delegate *ex* art. 591 bis c.p.c.,
letti gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

ORDINA

la vendita degli immobili pignorati, così come individuati nell'istanza di vendita e descritti nella **relazione dell'Esperto arch. Roberto Adolfo Trocino depositata in data 21.9.2026 -** da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto – nei seguenti termini:

L'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare consiste in una abitazione unifamiliare di normale consistenza al piano primo (2.f.t.) con annessa corte di stretta pertinenza di circa mq. 85.
L'immobile è ubicato nel Comune di Cutro Località Steccato con accesso da Via dei Gladioli, 43.
Si presenta internamente in buono stato di manutenzione e conservazione generale con ordinarie finiture. Distribuzione interna alquanto razionale. Ampiezza dei vani adeguata all'uso cui sono destinati.
Fa parte di un corpo di fabbrica a due piani f.t. con copertura a tetto.
Si accede da scala esterna scoperta ad un'unica rampa posta a ridosso della facciata nord del fabbricato. La zona giorno dell'appartamento è provvista di ampia loggia coperta di circa mq. 14,52 da cui si accede all'immobile.
Posta al piano primo (2°f.t.) sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 97,51.
L'immobile confina con Via dei Gladioli; con Via dei Fiordalisi; con spazio d'isolamento di altri fabbricati.
Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Cutro al foglio 43 particella 2228 sub. 4, Via dei Gladioli, 43 Piano 1°; categoria A2; classe 1°; consistenza 5 vani; superficie catastale mq. 91.

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. Francesco Ferraro**

Liquida al professionista quale 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 **vendita telematica "asincrona"** di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss., D.M. 32/2015, con il sito portale *www.garavirtuale.it* – (PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017), 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 Crotone a manifestare la disponibilità all'espletamento della gestione delle vendite telematiche, fornendo le indicazione, 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 contemperato 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 Gruppo Edicom S.p.a. 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 - (PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017); rimane in ogni caso fatta salva la possibilità per il singolo professionista delegato di rivolgersi al 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.

FISSA

in 24 mesi la durata dell'incarico per lo svolgimento dell'attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso; dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Giudice restituendogli il fascicolo;

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, 2° c., c.p.c., e **che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui;**

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, 499 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 deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita, contenente, tra gli altri, i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Non appena l'ufficio predisporrà e renderà noto tramite il sito del Tribunale un modello specifico di rapporto riepilogativo il delegato provvederà a redigere il rapporto conformemente al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione. *Medio tempore* il ridetto rapporto dovrà essere redatto in forma schematica fornendo al giudice gli elementi essenziali idonei alla valutazione dello stato della procedura e alla verifica della corretta effettuazione di tutti gli adempimenti demandati alle pari e al delegato.

5) 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;

6) 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;

7) a formare l'avviso di vendita, entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e tenendo conto della modifica della disposizione contenuta nell'art 560, 6°comma, c.p.c (ad opera della L. n 8 del 28 febbraio 2020) e **con obbligo di inserire nell'avviso di vendita un'informativa del seguente tenore**: "*l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura*";

8) a indicare, nel medesimo avviso, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza e con incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015;

9) 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 procedente secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a fissare l'udienza di convocazione delle parti nelle giornate dal lunedì al venerdì, nella fascia oraria dalle ore 14:30 alle ore 17:30, l'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le determinazioni degli offerenti nonché le conseguenti deliberazioni sulle offerte tramite il portale www.garavirtuale.it, ed **in forma esclusivamente "*da remoto*" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza.**

11) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale obbligatoria (come prevista dall'art. 490, co. 1 e 2, c.p.c.), nonché quelle previste da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;

12) all'apertura delle buste, nel corso dell'udienza fissata di cui al punto 7) alla presenza degli offerenti virtuali collegati "*da remoto*" tramite la piattaforma del gestore della vendita www.garavirtuale.it;

13) all'esame delle offerte pervenute esclusivamente in modalità telematica e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

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

15**) per il caso in cui vi siano PIÙ OFFERTE VALIDE**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:
a) in primo luogo e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con

l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita;

Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ de prezzo VALORE ASTA), e siano state state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

b) <u>in secondo luogo</u>, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito *www.garavirtuale.it* utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;
- ✓ **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 15:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara**;
- ✓ qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere di sabato o in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- ✓ ***EXTRA* TIME/PROLUNGAMENTO GARA**: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. *"dell'ultimo minuto"* e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- ✓ a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- ✓ al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Per il caso in cui vi sia una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

16) 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;

17) 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;

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, con le modalità di cui alla presente ordinanza, 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 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 in ogni caso non meno 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) La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, sarà versata dall'offerente in tempo utile per le determinazioni da parte del Professionista delegato sull'ammissibilità della stessa esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita (Gruppo Edicom) alle seguenti coordinate: **IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70** entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita.
In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.
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.
Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).
Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

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 o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;

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 insolute, il delegato dovrà depositare istanza al G.E. per essere autorizzato al pagamento direttamente in capo al gestore, che sarà inserito nel prospetto dei creditori

redatto nel progetto di distribuzione. È fatto onere al professionista delegato verificare che l'importo delle fatture insolute non sia inserito nella nota di precisazione del credito trasmessa dal creditore procedente.

41) a formare, **entro 30 giorni** dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo Decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ed alla trasmissione dello stesso al Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'Esecuzione ai suoi ausiliari, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, 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 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente intestato alla procedura;

42) a depositare tale progetto nel fascicolo telematico, e a fissare innanzi a sé, nei giorni di lunedì e venerdì dalle 15:30 alle 18:30, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., **entro 30 giorni** dalla comunicazione del deposito da parte del Giudice dell'Esecuzione del progetto di distribuzione precedentemente depositato o del deposito sempre da parte del G.E. del progetto eventualmente modificato, l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;

43) 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.;

44) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 41) e 42) non sorgono contestazioni tra le parti;

45) a dare conto nel processo verbale delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.; ad effettuare, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori sottoscrivendo direttamente i mandati di pagamento (che, pertanto, nel solo caso di distribuzione non dovranno essere richiesti al G.E.) e, all'esito, provvedendo direttamente a richiedere all'Istituto di credito la chiusura del conto corrente;

46) a depositare, entro 10 giorni dalla comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale (con obbligo di allegazione dei provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, oltre che prova della richiesta di chiusura del conto) delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione e che si concluderà con la richiesta allo stesso giudice, previa verifica delle attività poste in essere, dell'archiviazione della procedura esecutiva;

47) ad aprire il 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 Crotone –, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

49) ad 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 lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza di convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista delegato, l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo esclusivamente in modalità telematica secondo le indicazioni riportate nella presente ordinanza.
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 ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

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

E) Entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto formulate esclusivamente con modalità "telematiche", secondo le disposizioni contenute nella presente ordinanza, 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) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "TELEMATICA"

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il *modulo web "Offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**https://pvp.giustizia.it/pvp/**), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (**https://www.garavirtuale.it**), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.
Il modulo *web* dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio);
b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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.

In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente **trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, **con la precisazione che,**

in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un **cd. "Presentatore",** ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

OGNI PRESENTATORE POTRÀ PRESENTARE OFFERTE, NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA, NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in cancelleria in caso di aggiudicazione.

- **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

- **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) 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;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal, o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che **il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta** (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, 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, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' "ASINCRONA"

L'udienza di convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista delegato, l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo esclusivamente in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. - **www.garavirtuale.it** – ove verrà creata per ciascun professionista un aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta a professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In ogni caso il gestore della vendita telematica assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'area pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di

interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite con incanto in *real time* garantendo l'anonimato degli offerenti.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le modalità di versamento della cauzione vale tutto quanto già riferito al punto 25) della presente ordinanza di delega che dovrà essere **integralmente** riportato all'interno dell'avviso di vendita che il professionista delegato si accingerà a redigere.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente provvedimento.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ed alle fasi di vendita avrà luogo esclusivamente tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it**;** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- procederà ad abilitare la parti interessate a presenziare l'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;
- **in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato** *(cd. ALIAS)***.**

L'offerta presentata è sempre irrevocabile; saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Per le modalità di gestione dei casi di offerta unica e/o di offerte plurime vale tutto quanto già riferito al punto 15) della presente ordinanza di delega che dovrà essere **integralmente** riportato all'interno dell'avviso di vendita che il professionista delegato si accingerà a redigere.

SALDO PREZZO- SPESE DI AGGIUDICAZIONE E COMMISSIONE GESTORE DELLA VENDITA

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c .). L'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura – l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Ancora, entro massimo lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà corrispondere una commissione pari al 2% del valore di aggiudicazione per i compensi spettanti alla società Gruppo Edicom s.p.a. quale gestore della vendita telematica per lo svolgimento delle operazioni di vendita tramite il portale www.garavirtuale.it.

Il versamento, nella misura riportata, andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società Gruppo Edicom S.p.a. recante il seguente codice **IT 28 D 03069 02121 1000 00013269**, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.G.E.I. n. ____ Tribunale di Crotone lotto n. _____".

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente

normativa sul credito fondiario, *ex* art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà anche nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate.

Ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. comma 7, "*se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo"* **entro il termine di 5 giorni**.

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 dalla banca mutuante. Il prezzo della vendita e le somme a titolo di spese per il trasferimento verranno versati dal sottoscritto professionista delegato su conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito che garantirà le migliori condizioni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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, da versarsi sul conto della procedura entro e non oltre giorni 15 dalla comunicazione, da parte del professionista**

delegato, della presente ordinanza e delle coordinate bancarie ove effettuare l'accredito delle somme.

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà, considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di 5,00 euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di quattro avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

verificare se è il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria, procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari, segnalando al Giudice dell'Esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

Il professionista delegato dovrà provvedere all'acquisto del contributo di pubblicazione, anticipando la somma necessaria, 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. All'esito della pubblicazione, il professionista delegato potrà fare istanza al G.E. per essere autorizzato a prelevare dal fondo spese l'importo anticipato per la pubblicazione dell'avviso 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 più opportuni.

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

Fatta eccezione per la pubblicazione obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche per il quale il professionista delegato dovrà attenersi alle disposizioni già presenti nell'ordinanza di vendita, si dispone con la presente ordinanza di delega che tutti gli **adempimenti previsti dall'articolo 490, comma 2, c.p.c.,** saranno sempre eseguiti, a spese del creditore procedente ma su esclusiva richiesta del professionista delegato da inoltrarsi tempestivamente alla fissazione di ciascun esperimento di vendita, dalla Società Gruppo Edicom S.p.a. Via Torre Belfredo 64, Venezia Mestre, tel. 0415351922 fax. 0415351923, e-mail info.crotone@edicomsrl.it, 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 Gruppo Edicom S.p.a.

- sul quindicinale La **Rivista delle Aste Giudiziarie - edizione digitale**,

- 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 inter operabili con il Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it ;
- pubblicazione nella apposita sezione del **sito istituzionale del Tribunale di Crotone** www.tribunale.crotone.it ;
- pubblicazione sul portale con vetrina permanente 365 giorni: www.immobiliaretribunali.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 sull'**APP GPS ASTE** con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie con foto e altri contenuti multimediali sui **social network** di maggiore utilizzo;
- le vendite con modalità sincrona, sincrona mista ed asincrona verranno pubblicizzate anche tramite i **portali del gestore** della vendita telematica www.garavirtuale.it e www.doauction.com;
- la **soc. Stampa Libera** procederà altresì a pubblicare un estratto dell'avviso di vendita sul giornale locale "**il Crotonese**" (almeno due pubblicazioni) nonché sui siti: **www.ilcrotonese.it** (sezione aste immobiliari) e **www.ilcrotoneseaste.it**;

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.

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 Gruppo Edicom S.p.a. 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 SULLE SPESE PUBBLICITARIE

Si avvisano i creditori procedenti che a partire dal mese di giugno 2020 le fatture emesse dal gestore Gruppo Edicom s.p.a. **dovranno essere saldate entro giorni 15 dalla loro emissione contestualmente alle eventuali fatture precedenti rimaste insolute.** In caso di mancato adempimento, si dispone che i professionisti delegati, una volta ricevuta comunicazione dalla società Edicom, provvedano a depositare nel fascicolo telematico apposita nota informativa al G.E., affinché lo stesso adotti i più opportuni provvedimenti.

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 valutati al fine della eventuale declaratoria 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, li 15 ottobre 2026

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Emmanuele Agostini