

## TRIBUNALE DI CATANZARO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA “SINCRONA MISTA”

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il Professionista Delegato Avv. Eleonora Natale

**Procedura Esecutiva n 12/2021 R.G. Espr.**

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, D.ssa Chiara Di Credico ai sensi dell'art. 591 bis cpc.;

Ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni;

Visto e applicato l'art. 591 bis C.P.C.;

#### AVVISA

che in data **19.06.2024 dalle 16:05 presso il Tribunale di Catanzaro Vicolo Argento, 88100, Catanzaro, CZ, Italia - Piano rialzato Aula A**, presieduta dal professionista delegato Avv. Eleonora Natale (con studio in Catanzaro Via Spasari Galleria Mancuso snc, cell. 339.6441251, e-mail avv.eleonoranatale@libero.it; PEC eleonora.natale@avvocaticatanzaro.legalmail.it) si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista” ai sensi e per gli effetti dell’art. 573 c.p.c. e dell’art. 22 D.M. 32/2015, degli immobili di seguito descritti.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di locale commerciale appartenente alla Categoria Catastale C/1 (negozi) sito in Catanzaro alla Via A. Turco n. 22 identificato al catasto fabbricati al N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 39 part. 225 sub. 1 - categoria C/1 classe 5 consistenza 73 mq, superficie catastale 99,00 mq rendita €. 1.809,66 - netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova [cfr. perizia di stima redatta dal CTU Ing. Silvia Costa].

**Prezzo Base di Vendita: € 133.990,00** (centotrentatremilanovecentonovanta/00);

**Offerta Minima:** € 100.493 pari al 75% del prezzo base d’asta;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto;

**Aumento minimo:** € 2.000,00

Ogni utile informazione e notizia sull’immobile posto in vendita, sullo stato di fatto e di diritto dello stesso, sulla appartenenza del cespite al proprietario esecutato, sullo stato di occupazione o meno dell’immobile e sulla esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dello stesso, sulle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e descrittive del cespite, potrà essere acquisita dalla relazione tecnica di stima a firma del nominato CTU, nonché dai certificati catastali ed ipotecari e dagli atti e documenti allegati al fascicolo della procedura e che potranno essere consultati e visionati presso lo studio del professionista delegato, sempre previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, nonché sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso. La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA [possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015].

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

° La vendita ha validità e l’efficacia dell’offerta d’acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

° La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall’esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione,

molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

° La vendita è a corpo e non a misura ed 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, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere [ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore] per qualunque 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 del bene.

° Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

° L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770 comma 2 cc.).

° Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino ad approvazione del progetto di distribuzione; nel caso di cui all'art. 560 c.p.c. la liberazione dovrà essere chiesta dall'aggiudicatario (art. 560, co. 6 ult. parte) entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di cui all'art. 586, co. 2 c.p.c.;

° L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

° La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

° Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

° Gli interessati potranno esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta al custode giudiziario **Avv. Eleonora Natale, con studio in Catanzaro [CZ], Via Spasari, Galleria Mancuso snc, cellulare 339.6441251 ed anche a mezzo PEC della procedura esecutiva: [rges12\\_2021catanzaro@pec.it](mailto:rges12_2021catanzaro@pec.it)**, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso il bene suddetto. Le visite degli immobili in assenza di accordo con il debitore si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

° Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione

[ovvero quello minore indicato nell'offerta] mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB. Qualora, infatti, il procedimento si basi su credito fondiario e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento di vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D.Lgs. 01.09.1993, n. 385, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione [ovvero quello minore indicato nell'offerta]. In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene, oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il d.m 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate a quest'ultimo entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

#### **VENDITA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica è la Società Edicom Finance srl, con sede legale in Padova, Piazzetta Amleto Sartori, n. 18, P. IVA 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 tramite la piattaforma gestionale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e con sede ubicata in Catanzaro alla Via Aciri, 16; email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità telematiche, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, ossia con modalità cartacea, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E. nel luogo sopra indicato.

#### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, o, comunque, mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente un mandato alle liti, con documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente; in ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

#### **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del G.E. acceso presso la presso **BPER filiale di Catanzaro Iban IT23E0538704403000003411989** e tale bonifico deve perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, tramite assegno circolare non trasferibile [si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane Spa] intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre al professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

#### **VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- ° se perviene oltre il termine stabilito;
- ° se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- ° se l'offerta non è accompagnata dalla cauzione del decimo del prezzo offerto.

#### **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

##### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificatamente:

- ° i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- ° l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- ° l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ° il numero od altro dato identificativo del lotto;
- ° la descrizione del bene;
- ° l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- ° la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ° il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- ° l'importo versato a titolo di cauzione;
- ° la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ° il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- ° l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- ° l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di Residenza, o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

Le modalità di trasmissione dell'offerta telematica sono disciplinate dall' art. 13 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32:

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificate per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, di avere provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo

26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

Le modalità di deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica sono disciplinate dall'14 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32:

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formali previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma i, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessa ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

Il mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia disciplinate dall'15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32:

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

#### **OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA**

La domanda di partecipazione alla vendita (art.571 c.p.c.) potrà essere redatta dall'offerente (tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi), personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche sugli appositi moduli rilasciati dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, e, a pena di inefficacia - dovrà essere corredata da marca da bollo di € 16,00 e, comunque, essa dovrà contenere:

- Le generalità complete dell'offerente (il cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente, fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente, visura camerale in caso di ditta o società da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente.
- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art.179 comma 1°, lettera f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto.
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché la dichiarazione dell'offerente di aver visionato ed esaminato la relazione di consulenza di stima e di ritenere il cespite oggetto di procedine idoneo ed adeguato alle proprie esigenze ed interessi nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Unitamente all'istanza di partecipazione come sopra compilata e contenente tutte le indicazioni anzidette, ciascun offerente dovrà depositare, sempre a pena di inefficacia, nella medesima busta sigillata contenente l'offerta, mediante allegazione all'istanza di partecipazione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare bancario non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane Spa) intestato a "*Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva nr.....- Avv. Eleonora Natale*", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro** entro le ore 12 del giorno precedente alla data della vendita.

All'esterno della busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc soltanto le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi nel luogo fissato per la vendita ed in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, alla presenza degli offerenti ivi comparsi ed ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del DM 26 febbraio 2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematica, il giudice, il referente della procedura (che nel caso di specie è il professionista delegato) ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel caso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che in tal caso ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gare con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso



di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, sarà restituita la cauzione mediante bonifico sull'iban indicato nella domanda telematica o mediante restituzione dell'assegno circolare depositato nel caso di domanda cartacea.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista Delegato presso il suo studio ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

#### **MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul Portale delle Vendite Telematiche, ai sensi degli artt. 490 cpc, 161 quater disp. Att. Cpc e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sul gruppo portali denominati "Aste.click", nonché sulla rivista "Aste Giudiziarie", mediante servizio Postal Target almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita mediante versamento del relativo importo direttamente al professionista delegato che provvederà anche alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale, almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita.

L'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori, infatti l'art. 631 bis cpc, prevede che *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al ereditare pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui al 630 secondo e terzo comma”* e di conseguenza il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul Portale) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di tale onere, ossia l'estinzione della procedura, e dei conseguenti profili di responsabilità connessi. Il delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Laddove al delegato non sia versato l'importo sopra descritto e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

### **PRESCRIZION ULTERIORI**

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 2) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 3) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre 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.
- 4) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque 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.
- 5) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari preso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'Iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata*

*nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme rogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Devono intendersi confermate le altre prescrizioni e condizioni stabilite nei singoli provvedimenti di delega, ivi compresa la pubblicità sui siti internet già indicati nonché le modalità di vendita già prescritte. In ogni caso, tutte le informazioni relative alla pubblicità, modalità di presentazione delle domande, contenuto dell'offerta per poter partecipare alla vendita senza incanto con modalità analogica e con modalità telematica sincrona mista e la deliberazione dell'offerta sono sempre e comunque regolate dai moduli A, B, C, D ed ulteriori prescrizioni predisposti dall'Ill.mo GE del Tribunale di Catanzaro ed allegati al decreto di conferimento delle operazioni delegate.

Catanzaro, 14.03.2024

Il professionista Delegato

Avv. Eleonora Natale