

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Sezione Esecuzioni immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara Di Credico**  
**Professionista Delegato: Avv. Paola Arbitrio**  
**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 53/2020**

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Paola Arbitrio;  
visto il provvedimento di delega emesso in data 31 marzo 2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari; visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA CHE**

- il giorno **01 LUGLIO 2024 alle ore 16,30** in Catanzaro Via Argento n. 3 presso il Tribunale di Catanzaro - AULA A - si terrà la vendita senza incanto telematica sincrona mista ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32 del 22.02.2015 tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del compendio immobiliare pignorato di seguito indicato, analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Raffaele Riccelli allegata al fascicolo dell'esecuzione e che potrà essere visionata da ogni eventuale offerente presso lo studio del sottoscritto P.D. ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni informazione relativa ad eventuali irregolarità edilizie e/o vincoli, all'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, con spese di trasferimento integralmente a carico dell'aggiudicatario e compenso per il trasferimento a carico dell'aggiudicatario in ragione della metà, per i lotti di seguito descritti:

**LOTTO UNO:** *“Apezzamento di terreno sito in Comune di Soverato, Loc. “Rinelli”, censito nel Catasto Terreni del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 239 (già p.lla 15/b), serra, classe U, ha 1.51,10, R.D. € 702,33, R.A. € 323,85; p.lla 319 (già p.lla 14), serra, classe U, ha 0.44,69, R.D. € 207,72, R.A. € 95,78”*

**Prezzo base:** euro 28.548,00 (ventottomilacinquecentoquarantotto/00)

**Offerta minima:** euro 21.411,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

**Cauzione:** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

**Offerta minima in aumento:** euro 1.000,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO DUE:** *“Locale sito in loc. Turrati s.n.c. posto al piano T-1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 320, sub 5, rendita € 8.000,00 già locale sito in Comune di Soverato, loc. “Rinusi” s.n.c., posto al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 320, sub 1, loc. Rinusi s.n.c., p. T, Z.C. 2 Cat. C/2, Cl. 1, consistenza mq 390, rendita € 422,98”*

**Prezzo base:** euro 167.364,00 (centosessantasettemilatrecentosessantaquattro/00)

**Offerta minima:** euro 125.523,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

**Cauzione:** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

**Offerta minima in aumento:** euro 2.000,00

\*\*\*

**LOTTO TRE:** *“Appartamento sito in Comune di Soverato, Loc. “Rinusi” s.n.c., posto ai piani primo e secondo, confinante con distacchi su terreno di cui sopra. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 320, sub 2, loc. Rinusi s.n.c., p. 1-2, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 7,5, rendita € 464,81”*

**Prezzo base:** euro 100.224,00 (centomiladuecentoventiquattro/00)

**Offerta minima:** euro 75.168,00 pari al 75% del prezzo base d’asta

**Cauzione:** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

**Offerta minima in aumento:** euro 2.000,00

\*\*\*

**LOTTO QUATTRO:** *“Locale sito in loc. Rinusi s.n.c. piano 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 321, sub 2, Cat. A/3, superficie catastale 96 mq., totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita € 278,89 (già porzione immobiliare, ancora in corso di costruzione, sita in Comune di Soverato, loc. “Rinusi” s.n.c., posta al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 321, in corso di costruzione)”*

**Prezzo base:** euro 39.436,00 (trentanovemilaquattrocentotrentasei/00)

**Offerta minima:** euro 29.577,00 pari al 75% del prezzo base d’asta

**Cauzione:** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

**Offerta minima in aumento:** euro 1.000,00

\*\*\*

**LOTTO CINQUE:** *“Locale sito in loc. Rinusi s.n.c. piano 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 321, sub 4 e p.lla 322 sub 2, Cat. A/10, vani 4, superficie catastale mq. 77, rendita € 578,43 (già locale sito in Comune di Soverato, loc. “Rinusi” s.n.c., posto al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fol. 1, p.lla 322, loc. Rinusi s.n.c., p.T, Z.C. 2, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza mq. 55, rendita € 59,65”*

**Prezzo base:** euro 41.706,00 (quarantunomilasettecentosei/00)

**Offerta minima:** euro 31.280,00 pari al 75% del prezzo base d’asta

**Cauzione:** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

**Offerta minima in aumento:** euro 1.000,00

#### RENDE NOTO

- CHE la validità e l’efficacia dell’offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
- CHE il compendio pignorato sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- CHE 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;
- CHE la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi oneri urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti a norme di legge, spese condominiali dell’anno in corso e di quello 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;

- CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 47/85 così come modificata ed integrata dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 purchè presenti, a proprie spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- CHE l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura;

- CHE 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 all'approvazione del progetto di distribuzione;

- CHE 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 potrà essere visionato presso lo studio del P.D. (previo appuntamento telefonico al n. 347/5946699);

- CHE la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- CHE maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse;

- CHE gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta, tramite il portale delle vendite pubbliche, al custode giudiziario, Avv. Paola Arbitrio, con studio in Catanzaro, Via Cesare Sinopoli n. 9, tel. 347/5946699, indirizzo di posta elettronica certificata: [paola.arbitrio@avvocaticananzaro.legalmail.it](mailto:paola.arbitrio@avvocaticananzaro.legalmail.it) che provvederà ad accompagnarli presso il bene immobile. Le visite, salvo diverso accordo con il debitore, si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le eventuali occupazioni dei residenti, pertanto tra le ore 9,30 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

- che 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, 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 esse-re

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 il 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.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso 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 erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese della procedura;

- che l'aggiudicatario, nel termine perentorio di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati al professionista delegato, con l'indicazione del numero di procedura ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB.

Qualora, infatti, il procedimento si basi sul credito fondiario e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento della vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice, ai sensi dell'art. 41 comma 4, del D. Lgs. 1/9/1993 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 dall'aggiudicazione;

- che il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

- che l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato;

- che all'udienza di vendita dovrà partecipare il creditore procedente o altro creditore munito di titolo esecutivo al fine di chiedere l'assegnazione delle somme ovvero, in caso di mancanza di offerte, la fissazione di nuova vendita.

In assenza del creditore procedente, o di altro creditore munito di titolo esecutivo risultante dal verbale di udienza, il fascicolo è trasmesso al G.E. per la dichiarazione di improcedibilità, per carenza di interesse ad agire in executive;

- che in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
  - che l'ammontare della somma per gli oneri tributari e le 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 e dovranno essere versate, unitamente al saldo del prezzo, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva in epigrafe, nel termine di gg 120 (centoventi) dall'aggiudicazione;
  - che il professionista è delegato ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
  - che il professionista è altresì delegato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
  - che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il Suo Studio ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'Asta;
  - che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista Delegato.
- La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

#### **VENDITA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita e di 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 sia in forma cartacea con le forme e le modalità indicate negli allegati A e B.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità cartacea, parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato; entrambe le predette modalità si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso presso la sala A posta al piano terra del Tribunale di Catanzaro Via Argento allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E., nel luogo come 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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile o, 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 al 10% del prezzo proposto, in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario intestato alla procedura esecutiva in epigrafe acceso presso la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – IBAN: IT 02 B 010 05 04400 0000 00007956 da perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione potrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane s.p.a.) intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva e inserito nella busta contenente l'offerta.

Qualora siano presentate più offerte per più lotti nell'ambito della medesima procedura dovranno essere depositate separate cauzioni per ciascun lotto.

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

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

L'offerta non è efficace:

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

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL' OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)**

Ciascun offerente, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, sino alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita (nel caso di vendita fissata per il giorno di lunedì, l'offerta dovrà essere presentata entro il venerdì immediatamente precedente), presso lo studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al numero 347.5946699) le offerte di acquisto con le modalità di seguito indicate:

1) la domanda di partecipazione (art. 571, comma 3, c.p.c.) alla vendita, anche su appositi modelli rilasciati dalla Cancelleria - corredata da marca da bollo di € 16,00 oltre che copia di valido documento di identità-, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà indicare la denominazione del fallimento o il numero della esecuzione immobiliare, le generalità complete del soggetto offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione dell'offerta; 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, lett. F, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, visura camerale se trattasi di società allegando fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società; in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente; in caso di offerente minorenne, la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori o da colui che dispone della potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (si veda anche all. A);

2) la domanda dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva, il lotto ed il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo di base sopra indicato a pena di esclusione dell'offerta, nonché contenere la dichiarazione dell'offerente di aver visionato ed esaminato la relazione di consulenza di stima e di ritenere il cespite oggetto di procedura idoneo ed adeguato alle proprie esigenze ed interessi, nello stato di fatto e diritto in cui esso si trova;

3) unitamente all'istanza di partecipazione si dovrà depositare, a pena di inefficacia, una somma pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, mediante consegna presso lo studio del professionista delegato di assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a "Tribunale di Catanzaro - procedura esecutiva n. 53/2020 - Avv. Paola Arbitrio", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

4) la domanda di partecipazione in bollo e la somma cauzionale dovranno essere contenute in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 è tenuto a presentarsi presso la sala A posta al piano terra del Tribunale di Catanzaro Via Argento; in caso di mancata presentazione e 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.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA  
PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON  
MODALITA' TELEMATICA**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della p. iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) l'indirizzo della casella PEC di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni pre-viste dal D.M. 26 febbraio 2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015;
- p) giustificativo di avvenuto assolvimento virtuale oneri di bollo (L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge - attualmente pari ad € 16,00 - in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel



"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante il bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto 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 co-dice di sicurezza sociale o 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, lettera b-c-d-e-f-g-, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata 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'art.6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2005, n.68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 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'art. 2, comma 1, lettera 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. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti in-

formatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

**Modalità di trasmissione dell'offerta (art.13)**

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'art.12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta certificata per la vendita telematica, contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver 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'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento d'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 (art. 14)**

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'art.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'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **Mancato funzionamento dei servizi del dominio giustizia (art. 15)**

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'art. 490 c.p.c. 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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

#### In caso di offerta unica.

Qualora in uno di qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, esso è senz'altro accolta. Nel corso 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 al prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza 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 di 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 almeno al prezzo 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 gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo 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 dall'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.

E' 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 l'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 prevede 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 migliore offerente (Si veda anche all. D).

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

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 o 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, rilasciata in data non successiva alla vendita.
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 precedente.

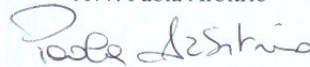
**MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso di vendita, verrà pubblicato, unitamente a tutta la documentazione necessaria, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. secondo le disposizioni di cui all'allegato C) e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e diffusione sul quotidiano "Gazzetta del Sud" nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste Giudiziarie" almeno sessanta giorni prima dell'udienza di vendita così come disposto dal d.m. 5.12.2017 pubblicato in G.U. il 10.01.2018.

Catanzaro, 22 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Arbitrio



**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ANALOGICA.**

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del fallimento o il numero dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva n° \_\_\_\_\_ - nome del professionista delegato*", di importo pari al 10% del prezzo proposto.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Il Giudice dell'esecuzione

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

### Art. 12

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
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 o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' 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), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 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'articolo 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, lettera 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. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13**

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

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 certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver 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.

#### **Art. 14**

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

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, e' 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 formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15**

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

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.

Il Giudice dell'esecuzione

**PUBBLICAZIONE PORTALE VENDITE PUBBLICHE**

Visto il Decreto del 5.12.2017 pubblicato in G.U. il 10.1.2018 che ha accertato la piena funzionalità del Portale delle vendite pubbliche si rendono necessarie le seguenti precisazioni ed istruzioni in ordine alla pubblicazione dell'avviso di vendita e relativa documentazione sul Portale delle vendite pubbliche di cui agli **artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.**

Il professionista delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, in conformità con le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale, almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale) e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di 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 c.p.c.** prevede che *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore 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 all'art. 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.**

Devono intendersi confermate le altre prescrizioni e condizioni già stabilite nei singoli provvedimenti di delega, ivi compresa la pubblicità sui siti internet già indicati nonché le modalità di vendita già prescritte.

Il Giudice dell'Esecuzione

## 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 corso 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 **gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comprendendo personalmente**, sulla base della 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.

E' 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 la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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.

### PRESCRIZIONI 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 il 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. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso 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 erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Giudice dell'esecuzione