TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 31/2020 RGE

QUARTO ESPERIMENTO

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

Ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni;

L'Avv. Eleonora Natale professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse e conseguenti, giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA CHE

che in data **19.01.2027 alle ore 10.00** tramite il portale del gestore incaricato www.astetelematiche.it avrà luogo - esclusivamente da remoto senza presenza fisica delle parti processuali e degli offerenti - l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e art. 24 D.M. 26.02.2015, n. 32

del seguente bene: **LOTTO UNICO: immobile sito nel Comune di Davoli, in Contrada Stumba snc e distinto al Foglio di mappa 14 part. 821 sub 3, piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 6,5 vani e avente superficie catastale di 136 mq. [cfr. perizia di stima redatta dal CTU Ing. Roberta AIELLO].**

AVVISO IMPORTANTE:

SULLA BASE DELLE RISULTANZE DELLA CTU NON È POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA NE' QUINDI LA LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE DELLA PRESENTE VENDITA.

Prezzo Base di Vendita: **€ 24.060** (euro ventiquattromilasessanta/00);

Offerta Minima: € 18.045,00 pari al 75% del prezzo base d'asta;

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Data esame offerte: 19 GENNAIO 2027

Termine presentazione offerte: ore 12 del 18 GENNAIO 2027.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO nelle forme della vendita telematica "asincrona" di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.,

quale gestore della vendita telematica, iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. del D.M. 32/2015, con il portale www.astetelematiche.it (PDG d'iscrizione n. 1 del 01.08.2017). L'udienza di esame delle offerte, le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it , in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente (secondo le modalità di seguito fornite).

.*.*.*.*.*.

CONDIZIONI E DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico 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.

2) 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;

3) 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

4) che, 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 modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

5) che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770 c 2 c.c.);

6) 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;

7) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet *www.asteannunci.it* e *www.astegiudiziarie.it*;

8) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali;

9) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

10) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Le visite degli immobili 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 con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' "ASINCRONA"

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere depositate in modalità esclusivamente telematica entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato per il loro esame e sopra indicato.

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

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

- i dati del presentatore: dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l’offerta);
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- l’indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche tutti i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta.
- Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle

Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

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

a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;

b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;

c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale.
In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:
- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.
- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta. OGNI PRESENTATORE POTRÀ PRESENTARE OFFERTE, NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA, NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da

nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in cancelleria in caso di aggiudicazione.

- dichiarazione di presa completa visione della perizia e dei suoi allegati.

Qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nel medesimo esperimento di vendita dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015,

l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CAUZIONE

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione dovrà essere versata (per ciascun lotto separatamente) dall'offerente **esclusivamente tramite bonifico bancario intestato a ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.,** gestore della vendita, alle seguenti coordinate **IBAN IT08D0326822300052849400 44C** entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita (facendo bene attenzione quindi a tenere conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo della cauzione sul c/c dedicato). Qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile**.** Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo

versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi: tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara). Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita, senza costi per la procedura medesima, previa indicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN su cui effettuare il versamento.

Qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nel medesimo esperimento di vendita dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente provvedimento. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ed alle fasi di vendita avrà luogo esclusivamente tramite accesso all'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

- procederà ad abilitare la parti interessate a presenziare l'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. ALIAS)

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

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, ai sensi dell'art 573 c.p.c , si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita; Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ de prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

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

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

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

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

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

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

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

VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'aggiudicatario dovrà versare, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato, **a mezzo <u>assegno circolare non trasferibile</u> intestato alla procedura "Tribunale di Catanzaro proc. Esecutiva immobiliare n. 31/2020 R.G.E." o <u>mediante bonifico bancario</u> intestato al Tribunale di Catanzaro proc. Esecutiva immobiliare 31/2020 R.G.E acceso presso Banca UNICREDIT filiale di Catanzaro, Iban IT26S0200804404000105913543** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico)**.** Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura – l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà

versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione. Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà anche nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate. Ai sensi dell'art 591 bis c.p.c comma 7 il delegato alla vendita, per l'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, ne darà comunicazione al GE, trasmettendogli il fascicolo.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente dalla banca mutuante. Il prezzo della vendita e le somme a titolo di spese per il trasferimento verranno versati dal sottoscritto professionista delegato su conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito che garantirà le migliori condizioni.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.
La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltre, "l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura".

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste di autorizzazione ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita potranno pervenire soltanto dalle parti della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata al professionista, ai recapiti indicati sull'avviso di vendita, entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita. Le parti ammesse, saranno abilitate all'accesso nell'area riservata del portele che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso il gestore della vendita telematica, assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'aria pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite con incanto in real time garantendo l'anonimato degli offerenti. La perizia di stima, richiamate nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it , www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it :

- quanto al Gruppo Edicom S.p.A., sul sito *www.asteannunci.it* *e sulla "Riviste Aste Giudiziarie"*, nonché di un annuncio di vendita sul siti di cui al servizio *"Aste.click"* oltre che con pubblicazione sul portale con vetrina permanente per 365 giorni *www.asteannunci.it*;
- quanto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul sito web www.astegiudiziarie.it , nonché di un annuncio di vendita sul sito web Subito.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni, allegati e modalità di partecipazione possono essere reperiti sui siti internet indicati, presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro o presso il professionista delegato Avv. Eleonora Natale al numero 3396441251 - Mail: avv.eleonoranatale@gmail.com

COSTITUISCONO IN OGNI CASO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA GLI ALLEGATO A-B-C CHE SEGUONO.

Allegato A

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato al delegato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente**.
Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale e inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.
Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.
Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o di presentatore ex art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.
Un presentatore potrà presentare offerte, nell'ambito del medesimo esperimento di vendita telematica, esclusivamente nell'interesse di un solo offerente ovvero presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò 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 è 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 conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code 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'articolo 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'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, 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 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è, salvo successive variazioni che l'offerente è tenuto a conoscere: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo suddetto del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/ Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si specifica, a integrazione di quanto previsto dall'art. 15 su riportato, che:
1) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1 cit., **l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata**

all'indirizzo del professionista delegato, che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
2) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 cit., **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il professionista delegato e il gestore della vendita sono tenuti a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche a integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
d) 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;
e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;
f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai sostituito al numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
j) **l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste**.

NB: Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: dovrà allegarsi all'offerta, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano);
b) **documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario dedicato alla procedura (e con il debito anticipo tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul detto c/c entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte);**
c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
d) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione;
e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere quindi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui vi sia dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.
Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare alla gara per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Allegato B

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 (PVP) si rendono necessarie le seguenti precisazioni e istruzioni in ordine alla pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul predetto portale 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 o dei creditori muniti di titolo esecutivo,** a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari, provvedere al pagamento del contributo di **€ 100,00 per ciascun lotto** posto in vendita, mediante versamento del relativo importo direttamente al Professionista delegato, che provvederà (anche) alla suddetta pubblicazione sul portale, almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita.

L'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui predetti creditori, a pena di decadenza: infatti l'**art. 631*bis* c.p.c.** prevede che "*Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata* [o analogamente se effettuata con ritardo] *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*"; di conseguenza il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul PVP) 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 Professionista 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 nel provvedimento di delega, ivi compresa la pubblicità sui siti internet già indicati nonché le modalità di vendita già prescritte.

Allegato C

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita in modalità telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita *Gruppo Edicom S.p.A. - www.garavirtuale.it* – ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta al professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
In ogni caso il gestore della vendita telematica assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'area pubblica del portale *www.garavirtuale.it*, nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite in *real time* garantendo l'anonimato degli offerenti.
In relazione all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte, esclusivamente con modalità telematiche, "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza. Sono da ritenersi senz'altro invalide:

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
- procederà ad abilitare la parti interessate a presenziare all'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara

tramite l'apposita piattaforma di gara;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura: il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. alias).

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, asincrona telematica, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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.
Il professionista delegato procederà:
a) in primo luogo alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, è indicata nell'ordinanza di delega.
b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, ma con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e secondo le seguenti modalità:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito *www.garavirtuale.it* utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della

vendita;
- ogni partecipante potrà formulare plurime offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (via mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale e accedervi solo qualora si voglia formulare un rilancio prima della scadenza del termine di cui oltre;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 15:00 del terzo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara (a tal fine è stata prevista nell'ordinanza l'apertura delle buste telematiche nei soli giorni di lunedì e martedì, al fine di evitare la coincidenza del terzo giorno con il sabato e la domenica);
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. dell'ultimo minuto e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma fino ad un massimo di otto prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.
A questo punto il professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta, redigendo apposito verbale di aggiudicazione e allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.
Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS al numero di telefono mobile parimenti comunicato.
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.

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 l'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 e 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;
6) ai sensi degli artt 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, **l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa**; la disposizione si applica ugualmente nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate; ai sensi dell'art. 591*bis*, comma 7 c.p.c. ("se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo"), il professionista delegato dovrà richiedere la decadenza dell'aggiudicatario **entro il termine di 10 giorni** dalla scadenza del termine, previa verifica del mancato versamento e utilizzando il modello pubblicato sul portale del Tribunale alla sezione *Servizi ai Professionisti/Esecuzioni/Modulistica*; la detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, può anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la **condanna successiva** al pagamento della differenza tra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto già confiscatogli a titolo di multa, e quello dell'offerta a suo tempo presentata; in tali casi il professionista delegato è obbligato a richiedere la detta condanna al GE, prima di procedere con il progetto di distribuzione, nell'ambito del quale la detta condanna costituirà un credito da assegnarsi agli ultimi creditori come risultante da relativa da graduazione.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Catanzaro, 03.11.2026

Il professionista Delegato
Avv. Eleonora Natale