

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 57/2021 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Filippo Racco, quale professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 12/12/2021 del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Martina Castaldo:

dato atto che è andata deserta la prima vendita con modalità sincrona mista del 3/05/2023 al prezzo base di € 158.160,00 per il Lotto 1 e di € 25.740,00 per il Lotto 2;

dato atto che è andata deserta anche la seconda vendita con modalità sincrona mista del 31/01/2024, al prezzo di € 118.620,00 per il Lotto 1 e di € 19.305,00 per il Lotto 2, con ribasso di ¼ del prezzo posto a base della gara;

considerato che, per tale caso, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda a nuovo tentativo di vendita con ribasso ulteriore non superiore a ¼.

Dato atto di quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che giorno **30 aprile 2024, alle ore 10:00**, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l., sita in Locri (Città Metropolitana di Reggio Calabria), via G. Oliverio - angolo viale G. Matteotti s.n.c., si procederà alla vendita "sincrona mista" (in modalità telematica e su supporto analogico) dei beni immobili sotto descritti:

LOTTO 1

Comune di Bianco (Città Metropolitana di Reggio Calabria), via Miramare s.n.c., appartamento (per la quota di proprietà di 1/1) posto a piano primo (secondo fuori terra) censito attualmente nel N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 943 Subalterno 81 (per il quale, per la formazione di due lotti, si dovrà procedere ad una variazione catastale di divisione e pertanto il subalterno sarà assegnato in fase di variazione) avente una superficie lorda di mq. 122,00 con balcone e terrazzo scoperto avente una superficie di mq. 29,40.

Prezzo base d'asta € 88.965,00

Offerta minima € 66.723,75

Deposito per cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto

LOTTO 2

Comune di Bianco (Città Metropolitana di Reggio Calabria), via Miramare s.n.c., cantina (per la quota di proprietà di 1/1) posta a piano seminterrato censita attualmente nel N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 943 Subalterno 81 (per il quale, per la formazione di due lotti, si dovrà procedere ad una variazione catastale di divisione e pertanto il subalterno sarà assegnato in fase di variazione) avente una superficie lorda di mq. 42,90.

Prezzo base d'asta € 14.478,75

Offerta minima € 10.859,07

Deposito per cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto

Le buste presentate con modalità analogica (cioè in forma cartacea) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e, a cura dello stesso, saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it, fornita da Edicom Finance S.r.l. in qualità di gestore della vendita telematica,

società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss., D.M. n. 32/2015, PDG di iscrizione n. 3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b), D.M. cit.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

In seguito alle necessarie verifiche riguardanti la regolarità formale della partecipazione e il versamento della cauzione, il professionista delegato provvederà all'ammissione dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità (ossia collegati telematicamente da remoto tramite connessione alla piattaforma www.garavirtuale.it): mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità analogica parteciperanno comparando davanti al professionista delegato alla vendita.

L'immobile pignorato sarà posto in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'8/11/2022 redatta dal Geom. Giuseppe Agostino e allegata al fascicolo dell'esecuzione, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, la quale potrà essere consultata dall'offerente.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta di acquisto in forma telematica o analogica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve essere presentata, con le specifiche modalità in seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2024** (giorno antecedente la vendita).

PROCEDIMENTO DI VENDITA

Modalità di presentazione delle offerte. In via generale, legittimati alla proposizione delle offerte nell'ambito della vendita senza incanto, giusta la previsione di cui all'art. 571 c.p.c., sono l'offerente personalmente (o uno dei plurimi offerenti, o il legale rappresentante della società offerente), o il suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591 bis, comma 3, c.p.c., si specifica che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nei luoghi indicati dalla succitata ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 12/12/2021.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta telematica deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" al quale si può accedere:

- tramite l'apposita funzione presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale www.garavirtuale.it;
- oppure tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica", presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è comunque disponibile il "Manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e per l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta si propone mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica, o giuridica, che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Gli interessati all'acquisto che intendono presentare offerta in forma telematica, i quali potranno anche avvalersi dell'ausilio di un presentatore fornendo ogni informazione utile, dovranno compilare l'offerta tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", scaricare il modulo, precompilato digitalmente e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del Ministero della Giustizia, **entro le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2024** (giorno antecedente la vendita).

L'offerta telematica (dichiarazione in forma di proposta irrevocabile di acquisto in regola con il bollo) deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o partita i.v.a., stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società);
 - b) ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
 - d) numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) descrizione del bene;
 - f) indicazione del professionista delegato;
 - g) data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) prezzo offerto e termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
 - i) importo versato a titolo di cauzione;
 - l) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
 - n) indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015 oppure, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 - o) eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
 - p) espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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-2-code dell'International Organization for Standardization.
 - Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, procura redatta per atto pubblico, o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui all'art. 12, commi 4 e 5, D.M. n. 32/2015.
 - Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di potere trasferire a entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
 - Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es., procura speciale o certificato camerale).
 - Se l'offerente è una società, all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Quando l'offerta, o la domanda di partecipazione all'incanto, sono trasmesse con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: codice IBAN IT02A0326812000052914015770.

L'accredito deve essere eseguito non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico bancario dovrà inoltre riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, o ad altro elemento identificativo della procedura.

Ai sensi dell'art. 14, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati o comunicati dal Ministero della Giustizia al gestore della vendita telematica, ne sarà data notizia nei siti del gestore della vendita telematica, nonché nei siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, o la domanda, di partecipazione all'incanto in modalità analogica, ovvero a mezzo fax n. 096420732 o n. 096421064 del Tribunale di Locri.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, o non comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, l'offerta si intende depositata nel momento in cui è 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 tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*:

1. nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara;
2. nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità e i riferimenti del presentatore: nel sistema è definito "presentatore" la persona fisica che compila l'offerta e che può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante posta elettronica certificata: la PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento e al quale possono essere inviati i dati per il recupero e il pacchetto dell'offerta;
3. nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche, o enti collettivi: tali dati sono a loro volta suddivisi in sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore;
4. nel quarto passaggio vanno indicati le quote/titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2 etc.) che l'offerente stesso intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente, dovendosi in questo campo inserire i dati di tutti gli offerenti;
5. nel quinto passaggio si inseriscono i dati dell'offerta, dovendosi ivi sia precisare il prezzo offerto, il termine di versamento del saldo del prezzo e gli estremi della cauzione (ossia i

riferimenti di bonifico bancario); sia inserire gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (con indicazione degli allegati necessari quali, ad esempio, copia di documento di identità, o bonifico per versamento della cauzione);

6. nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui sono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come sopra specificato, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intenda partecipare alla vendita telematica, il presentatore, può procedere in due distinti modi: 1) confermare direttamente l'offerta in caso di utilizzo di una PEC-ID (botone "Conferma Offerta"); in tal caso, il sistema invia una e-mail alla posta ordinaria, o alla posta elettronica certificata, come scelto dal presentatore con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata e, inoltre, genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; 2) firmare digitalmente l'offerta (botone "Firma Offerta"), prima di confermarla, nel caso in cui non si avvalga di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia; in questo caso, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo - o farlo firmare dall'offerente se persona diversa - e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante Smart-Card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata e inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una e-mail alla posta elettronica ordinaria o alla posta elettronica certificata, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata e, anche, genera l'Hash, associato all'offerta stessa, necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta ne è visualizzato l'esito del suo inserimento e, in esso, si evidenzia che le informazioni sono state inviate per e-mail al presentatore, ma possono essere anche stampate mediante il tasto "Stampa in PDF".

Ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale. L'offerta nel frattempo è temporaneamente salvata in un'area riservata priva di bollo. A quel punto, il presentatore deve dichiarare: 1) o di essere esente dal pagamento del bollo, 2) o di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla e-mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi il bollo digitale dovrà essere pagato. Come indicato, una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web "Offerta Telematica" produce l'Hash del file "offertaIntegrale.xml" (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web "Offerta Telematica" di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare il *form* di pagamento ed effettuare, materialmente, il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento, che sarà inviata tramite e-mail, dovrà essere allegata alla PEC da utilizzare per l'invio dell'offerta.

Il presentatore quindi recupera l'offerta completa (in formato "p7m") e la trasmette, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente soltanto dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita: essa è quindi trasmessa al gestore incaricato della

vendita, il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui sopra è inoltre trasmesso dal gestore a mezzo SMS, per connettersi al fine di partecipare alle operazioni di vendita, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta giusto quanto previsto dall'art. 16, D.M. n. 32/2015.

Il presentatore, dopo essersi autenticato al portale del gestore delle vendite telematiche con le credenziali ricevute, può quindi visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta: una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare, o cancellare, l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

ASSISTENZA

Contact center attivo da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 tramite:

- Edicom Finance S.r.l. (sede di Venezia - Mestre) tel. n. 0415369911 fax n. 0415361923
- Edicom Finance S.r.l. (sede di Palermo) tel. n. 0917308290 fax n. 0916261372
- email: venditetelematiche@edicomsrl.it
- chat online nei portali: www.garavirtuale.it - www.astemobili.it - www.doauction.com

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerta di acquisto, o domanda di partecipazione, alla vendita su supporto analogico (cioè in forma cartacea) si propone mediante presentazione **entro le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2024** (giorno antecedente la vendita), presso lo studio del professionista delegato sito in via Giuseppe Garibaldi n. 366, Locri (Città Metropolitana di Reggio Calabria), c.a.p. 89044, di una dichiarazione nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, contenente:

- a) dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o partita i.v.a., stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale);
- b) ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) indicazione del professionista delegato;
- g) data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) prezzo offerto e termine per il pagamento del prezzo (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) importo versato a titolo di cauzione;
- l) espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta va inoltre allegata fotocopia del documento d'identità dell'istante (o del legale rappresentante della società).

- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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-2-code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica, o l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni.

- Quando l'offerta telematica è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di potere trasferire a entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (quali, ad es., procura speciale o certificato camerale).
- Se l'offerente è una società, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta con modalità analogica si propone mediante deposito in busta chiusa, sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Per offerte presentate sia in modalità telematica, sia analogica, in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia stata pronunciata l'aggiudicazione, mentre l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;

Affinché l'offerta proposta sia efficace, l'offerente, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, secondo quanto di seguito indicato: nel caso di offerta trasmessa con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata tramite accredito, con bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. alle seguenti coordinate bancarie: codice IBAN IT02A0326812000052914015770.

L'accredito della cauzione deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico deve 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. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. n. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario in cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, comma 2, D.M. n. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta, o al professionista delegato, non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Se l'offerta, o la domanda di partecipazione, alla vendita sono presentate su supporto analogico, la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "n. 57/2021 R.G. - Avv. Filippo Racco" inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Il professionista delegato, referente per la procedura, prenderà atto delle offerte

presentate e le esaminerà ammettendo la presenza, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il professionista delegato avvisa inoltre che, in caso di offerte o domande di partecipazione alla vendita presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi, o altri elementi distintivi in grado di assicurare comunque l'anonimato.

2. Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 3% del prezzo base d'asta.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti, o per loro assenza e non siano presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

3. In caso di mancanza di offerte ricevibili, o al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c., il professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, sono a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori oneri previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura indicata nel presente avviso d'asta, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione.

Avvisa inoltre che, qualora la suddetta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura, che gli sarà comunicata dal professionista delegato, nel termine di 15 giorni dalla relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, ritenuto che quanto pagato sarà imputato prima alle spese e, poi, in conto prezzo di aggiudicazione.

2. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, o delle persone ammesse all'asta, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.
3. L'importo del prezzo di aggiudicazione - dedotta la cauzione prestata - dovrà essere versato, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, da effettuarsi mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare bancario non trasferibile intestato "n. 57/2021 R.G. - Avv. Filippo Racco", o in altra forma equipollente che garantisca

- comunque la solvibilità (ad esempio, bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura), con esclusione, in ogni caso, di assegno bancario ordinario.
4. Quando la procedura esecutiva si basa su credito fondiario, il professionista delegato avvisa che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subingresso nel contratto di mutuo stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, secondo quanto previsto dall'art. 41, comma 5, D. lgs. n. 385/1993, "Testo Unico Bancario" (ossia mediante versamento alla banca, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, di quanto dovuto a titolo di rate scadute, accessori e spese).
 5. Entro il termine perentorio di 110 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del saldo prezzo corrispondente al credito dalla stessa vantato per capitale, accessori e spese (salva la facoltà di subingresso nel mutuo di cui sopra): a tal fine, sarà l'Istituto mutuante a comunicare tempestivamente, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del credito vantato a titolo di capitale, spese e accessori, nonché gli estremi bancari per il versamento; qualora detto termine decorra inutilmente, l'aggiudicatario potrà versare il saldo secondo le modalità ordinarie (ossia secondo quanto disposto al precedente punto 3).
 6. Entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale differenza tra saldo del prezzo di aggiudicazione e somme già versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato "n. 57/2021 R.G. - Avv. Filippo Racco".
 7. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta, nelle forme di cui agli artt. 12 ss., D.M. n. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori a € 5,00), sul conto, o sulla carta di credito o di debito, dai quali le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente aperto dal professionista delegato e intestato alla procedura.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche - nel rispetto del combinato disposto di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c. - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti dall'art. 555 c.p.c.; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; C) il sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato alla vendita/custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale, o dal predetto professionista delegato alla vendita/custode giudiziario

Il medesimo avviso, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato (con costo a carico del creditore procedente o degli altri creditori, o a carico della custodia, se in attivo) autorizzando il professionista delegato alla vendita/custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura), mediante pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l. - email info.locri@ediservicesrl.it - tel. n. 0415369911 - fax n. 0415351923), e www.astalegale.net e Newspaper Aste - Tribunale di Locri (gestiti da Astalegale.net S.p.A. - email procedure.locri@astalegale.net - fax n. 0393309896), a cura, da parte della Ediservice s.r.l., dei servizi e applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale).

Nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita immobiliare e alla relazione di stima: in particolare, l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o con altra forma equipollente.

VISITE E INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita agli immobili potranno essere inoltrate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvpgiustizia.it), accedendo all'apposita funzione "Prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando inoltre tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di presentazione.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al custode giudiziario Avv. Filippo Racco, con studio in Locri (Città Metropolitana di Reggio Calabria), via Giuseppe Garibaldi n. 366, telefono n. 0964050002, telefono mobile n. 3395862644, fax n. 0964081155, posta elettronica certificata racco@pec.it, posta elettronica ordinaria avv.filippo.racco@gmail.com.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it, nonché all'ordinanza di vendita delegata del 12/12/2021 e alle norme di legge.

Locri, 12 febbraio 2024.

**Il professionista delegato
Avv. Filippo Racco**