TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
^^^^^^^^^^^^^^^^
PROCEDURA ESECUTIVA N. 23/2024 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Francesco Schirripa**, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del G.E. dell'11.11.2025, e successivo rinnovo del 24.10.2026, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **24 Febbraio 2027 ore 15,20,** dinanzi a sé, presso la Sala Aste dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Locri, sita in Locri (RC), alla via Matteotti n. 356 - primo piano – gestita da Astalegale.net Spa, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Esperto Geom. Salvatore Angilletta depositata il 03.11.2025, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili:

LOTTO n. 1

Piena proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma 43, posta a piano terra, oltre a seminterrato adibito a cantina, con acceso indipendente dalla corte comune, composta da un soggiorno/cucina di mq. 31,85, da un bagno di mq. 6,00, da due camere da letto rispettivamente di mq. 15,60 e mq. 15,00, balcone di mq. 6,85, oltre al locale cantina di mq. 30,50, censita al NCEU al foglio 03 part.lla 503 sub 4, categoria A/4, classe 3°, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 106 escluse aree scoperte mq. 104, rendita € 83,67.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, salvo una lieve difformità relativa alla chiusura e riapertura di un vano porta, che comunque non modifica la consistenza e la rendita catastale.

PREZZO BASE: € 20.882,81
OFFERTA MINIMA: € 15.662,11
DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

LOTTO n. 2

Piena proprietà di unità immobiliare adibita a laboratorio per la lavorazione e vendita di prodotti da forno sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma 45, posta a piano terra con accesso indipendente dalla corte comune, composta da una zona vendite di mq. 28,50, un laboratorio di mq. 55,75, un deposito di mq. 5,5, un wc completo di antibagno di mq. 3,90, censita al NCEU al foglio 03 part.lla 503 sub 5, categoria C/3, classe 2°, consistenza mq. 93 superficie catastale totale mq. 104, rendita 144,09.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, non corrispondente alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, che comunque può essere regolarizzata urbanisticamente con una "sanatoria".

PREZZO BASE: € 18.225,00
OFFERTA MINIMA: € 13.668,75
DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

Si precisa che entrambi i lotti pignorati saranno posti in vendita a corpo e nelle consistenze indicate nella perizia di stima del Geom. Salvatore Angilletta depositata il 03.11.2025, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni.

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Si precisa che le **operazioni di vendita** e ogni attività propedeutica e correlata **avverranno** esclusivamente nella modalità **senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **Astalegale.net Spa** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet **www.spazioaste.it** - PDG d'iscrizione n. 5 del 26.09.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett. b) D.M. 32/2015.
Pertanto, le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.
L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma www.spazioaste.it del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, nella sala Aste telematiche del gestore della vendita **Astalegale.net Spa** presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Locri sita in Locri (RC), alla Via Matteotti n. 356 - primo piano -

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica" dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato alle vendite Avv. Francesco Schirripa, sito in Locri (RC) via Firenze 88, **entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per il tentativo di vendita,** 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, una busta chiusa sulla quale sarà indicata, previa identificazione di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona fisica diversa dall'offerente), data e ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.
Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
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, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. **Non è ammessa l'offerta ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c., cioè tramite mandatario munito di procura speciale (salvo che il mandatario sia un avvocato; il tal caso si applica l'art. 571 comma 1 c.p.c.).** L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e,

comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere: **1)** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, il codice fiscale, domicilio, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), recapito telefonico, oltre a copia di valido documento d'identità; se l'offerta analogica è proposta da persona che risiede fuori del 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-c-code dell'International Organization for Standardization; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'indicazione della partita iva e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di offerta in nome per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **2)** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Locri ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria; **3)** l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e il numero di R.G.E. della procedura; **4)** l'indicazione del professionista delegato; **5)** i dati identificati del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta; **6)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di oltre 1/4 del prezzo indicato come prezzo base di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; **7)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (compresa la quota parte del compenso spettante al professionista delegato, determinata a norma del D.M. n. 227/2015 in base ai valori medi di riferimento), non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (salvo che sia possibile chiedere la rateizzazione e questa sia chiesta nell'offerta; **8)** l'indicazione dei modi del pagamento; **9)** l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **10)** la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, oltre che **di dispensare la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando la propria intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze, qualora l'esperto abbia segnalato la loro mancanza**; **11)** all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale Locri – proc. n. 23/2024 R.ES. – Avv. Francesco Schirripa**" per un importo pari alla cauzione offerta (**e in conto prezzo di aggiudicazione**). Ove l'offerta riguardi più lotti, dovrà versarsi una cauzione per ogni singolo lotto. L'assegno deve essere inserito all'interno della busta, ai sensi dell'art. 571 comma 4 c.p.c.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non sarà considerata efficace se: **1)** perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.; **2)** è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; **3)** l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

- Tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale www.spazioaste.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 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 contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
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. 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 dovranno compilare la propria offerta tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", scaricare il modulo precompilato digitalmente, e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del giorno precedente fissato per il tentativo di vendita**.
L'offerta telematica (dichiarazione in forma di proposta irrevocabile di acquisto in regola con il bollo) deve contenere:
a)i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o Partita IVA, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto; i) il termine per il pagamento del residuo prezzo (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni, salvo che sia possibile chiedere la rateizzazione e questa venga chiesta nell'offerta); J) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; k) 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento; p) l'espressa dichiarazione di **"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando la propria intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze".**

All'offerta telematica bisogna allegare:

- copia della contabile di bonifico effettuato per la cauzione;
- copia documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente (e del coniuge in caso di comunione legale dei beni); per le persone giuridiche, il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risultino le generalità del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, i poteri dell'offerente (che dovrà essere il legale rappresentante) e la costituzione della persona giuridica.

Se l'offerta telematica è proposta congiuntamente da più persone, essa deve essere corredata, anche in copia per immagine, da procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata da coloro che, pur avendola proposta, non l'hanno sottoscritta o inviata con casella di posta elettronica (per la vendita telematica) loro rilasciata.
Se l'offerta telematica è proposta da persona che 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-c-code dell'International Organization for Standardization;
Se l'offerta telematica è proposta da soggetto coniugato in regime di comunione legale occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione;
Se chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). **Non sono ammesse offerte ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c., cioè tramite mandatario (sia pure munito di procura speciale) che non sia un avvocato.**
- 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.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore **Astalegale.net Spa** alle seguenti coordinate bancarie: **Banca Sella** - **IBAN: IT75A0326822300052136399670**; tale accredito deve aver 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 dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento identificativo della procedura.
Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.
Ai sensi dell'art. 14 del D.M. n. 32/2015 è previsto che "l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero la ricevuta completa di avvenuta consegna". Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati o comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui 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, o a mezzo telefax al recapito 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 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, in tal modo, documenta la tempestiva presentazione dell'offerta.
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 ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e 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 PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed 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. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto–sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

4. Nel quarto passaggio, vanno indicate 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, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.

5. Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento del saldo del prezzo, gli estremi della cauzione (riferimenti bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, copia documento d'identità o bonifico cauzione).

6. Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono 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 intende 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 (bottone *conferma offerta*); in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, 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 (bottone *firma offerta*), prima di confermarla, nel caso non ci 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 all'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 mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto "*Stampa in PDF"*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo 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 mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Come detto, 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 rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento, che verrà inviata tramite 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 solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.
Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può quindi visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e poi 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 A CURA DEL GESTORE
Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net e supportoaste.locri@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE E CAUZIONE

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non sarà considerata efficace se:
1. Perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.;
2. E' inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
3. L'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) nella data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.
Saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:
a. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti (nonché delle parti e degli eventuali creditori iscritti non intervenuti) e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
b. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.
Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.
Si precisa che, in caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al **3%** del prezzo base d'asta; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza in sala oppure nel caso l'offerente telematico sia "offline" e non sono 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 bene verrà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
Si precisa che le offerte presentate su supporto analogico, i rilanci e le osservazioni degli offerenti presenti in sala verranno manualmente riportati dal professionista delegato nel portale del Gestore della gara telematica e resi visibili a tutti i partecipanti nella medesima unità di tempo.
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, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.
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. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dall'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente aperto dal professionista delegato.
In caso di mancanza di offerte ricevibili, od al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c., il professionista delegato provvede sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura pari a quella determinata dal D.M. n. 227/2015 (valore medio in base al prezzo della vendita), al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; il delegato precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, **atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.**
L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (o entro il più breve termine indicato nell'offerta) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale Locri – proc. n. 23/2024 R.ES – Avv. Francesco Schirripa"**, o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate bancarie saranno fornite dal delegato dietro semplice richiesta da parte dell'aggiudicatario; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario).

Il professionista delegato precisa che, nella presente procedura, non è ammessa la rateizzazione.

Entro il termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, tramite apposita dichiarazione scritta, emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **le informazioni previste dall'art. 22 del D. Lgs. del 21.11.2007 n. 231.** Tale dichiarazione potrà essere resa al professionista delegato o depositata con modalità telematiche in Cancelleria.
Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si specifica che tutti i termini per il saldo del prezzo di aggiudicazione e per il pagamento del fondo spese per provvedere agli adempimenti post-emissione del decreto di trasferimento **non sono sospesi nel cd. periodo feriale** perchè non si tratta di termini processuali ma di termini sostanziali.

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, nonché qualora entro i medesimi termini non sia resa la dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4° c.p.c., la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, a titolo di multa.**

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

a)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. 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.

b) 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.

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

e) che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà – secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione – alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) 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;

h) che ai sensi dell'art. 20 comma 1 D.M. n. 32/2025, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito www.spazioaste.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo mail e potrà

quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti

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 degli artt. 490 e 570 cpc - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 cpc; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; 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 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; - 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, ovvero 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. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed 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); il medesimo avviso verrà pubblicato inoltre su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri - a cura di Asta legale** (vedi convenzione stipulata con il Trib. di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai g.e.);
nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita ed 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 altra forma equipollente;
Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore **www.spazioaste.it** nonché alle norme di legge.
Siti internet sui quali sono pubblicate l'ordinanza di vendita e la relazione di stima: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunalelocri.it; www.astalegale.net.
Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), allegati e modalità di partecipazione possono essere reperite presso la Cancelleria piano terzo del Tribunale di Locri o presso il professionista delegato Avv. Francesco Schirripa ai numeri ed ai contatti di seguito indicati
Cell. 3391160711; mail: avv.f_schirripa@libero.it; PEC: francesco.schirripa@avvocatilocri.legalmail.it
Per quanto non disciplinato con il presente avviso, si rimanda alla relativa ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni.
Locri 17.11.2026

Il Professionista Delegato Avv. Francesco Schirripa