

ON.LE TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 18/2022

Il professionista delegato avv. Domenico Servello, con studio in Vibo Valentia, al Viale G. Matteotti n.c. 15, telefono e fax 0963 44590, cell. 339 1056353, indirizzi di e-mail studiolegaleservello@gmail.com e p.e.c. domenicoservello@pec.it, nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe

- vista l'Ordinanza di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato, emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia, in persona del dott. Mario Miele, in data 13.12.2022;
- ritenuto che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591, 1° comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;
- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **3.7.2024, alle ore 16:15** e nel luogo sotto indicato si terrà la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia, alla Frazione di Longobardi, Via Cimitero snc (catastalmente alla Via Roma), costituito da appartamento adibito a civile abitazione sito al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato a tre elevazioni, con annessa corte recintata e vano scala (bene comune non censibile) comuni a tutti gli altri subalterni, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 20, particella 241, sub 2, z.c. 2, cat. A3, classe 1, vani 5, r.c. €. 216,91, sup. cat. Mq 98. Esso è composto da ingresso di mq 6 che disimpegna una prima zona notte con due camere da letto di circa 13 mq ciascuna, oltre a una terza di mq 5,5; dalla zona soggiorno – pranzo di mq 19,50 oltre la cucina abitabile di 11 mq e un bagno. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq 110,50 quella adeguata a superficie virtuale mq. 102,05. Vi sono due balconi a livello.

Si riscontra difformità della planimetria catastale con la situazione rilevata al momento del sopralluogo per diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di alcuni tramezzi, oltre alla omissione di due balconi di 80 cm di profondità, che si sviluppano per tutta la lunghezza dei muri perimetrali lato mare e lato monte. Le modeste trasformazioni (irregolarità geometriche), non comportano incremento dei parametri urbanistici trattandosi di interventi di edilizia libera, oggi rientrano nelle tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 34-bis comma 3 del Testo Unico 380/2001 e ss.mm.ii delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese per la sanatoria laddove prevista. Pertanto, ai sensi dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., si rammenta che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per procedere alla sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dalla notizia del Decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Allo stato, non sussistono spese di condominio non corrisposte dal debitore esecutato.

Allo stato, l'immobile è occupato.

Prezzo base € 21.093,75

Offerta minima € 15.820,31

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'arch. Barbara Apicella, che deve essere consultata dall'acquirente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

Il custode è il sottoscritto professionista delegato.

La relazione di stima e il fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, ivi incluse le relazioni del custode, sono consultabili presso lo studio del professionista delegato avv. Domenico Servello, sopra indicato, a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico, ovvero presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, negli orari di apertura al pubblico (Lun – Ven., ore 8:30 - 12:30). La relazione di stima è pure consultabile sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di cui si dirà meglio appresso.

L'esame delle offerte avrà luogo il 3.7.2024, alle ore 16:15 presso la sala d'asta allestita dal gestore autorizzato dal sig. G.E., sita in Vibo Valentia, Corso Umberto I, 160, Pal. D'Alcontres, p. terra.

Termine presentazione offerte: entro le ore 12:00 (sia per le offerte in modalità analogica che per le offerte in modalità telematica) del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte (testé indicato). L'offerta pervenuta dopo detto termine è inefficace.

Luogo presentazione offerte: la domanda di partecipazione con l'offerta in modalità analogica, deve essere presentata presso lo studio dell'avv. Domenico Servello, sopra indicato, con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

Luogo esame offerte: sala d'asta allestita dal gestore autorizzato dal sig. G.E., sita in Vibo Valentia, Corso Umberto I, 160, Pal. D'Alcontres, p. terra.

Assistenza a cura del Gestore: contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.00 ai seguenti contatti:

- Sede di Venezia – Mestre: tel. 041 5369911, fax 041 5361293;
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it, www.astemobili.it, www.doauction.com.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile^{1 2 3}.
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

¹ Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 1, 378 1, 1471 c.c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

[II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119; 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

[III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) (abrogato);

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

[IV]. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

² Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta

[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498].

[II]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

[III]. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

[IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

³ Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti.

[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

[II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

[III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario avv. Domenico Servello, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso; la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

Per i partecipanti alle aste, è possibile ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. "protocollo ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Vibo Valentia. A tal proposito si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Il termine di versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (per come saranno quantificati dal professionista delegato) è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 3746165 intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la BPER Banca S.p.A., Filiale di Vibo Valentia, IBAN IT81N053874283000003743165, BIC (Codice SWIFT) BPMOIT22XXX, ovvero a mezzo assegno circolare intestato al professionista delegato, che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

Qualora per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a un mutuo con concessione di ipoteca di primo grado sullo stesso immobile oggetto d'asta, l'istante dovrà indicare l'istituto di credito mutuante sin nella propria domanda di partecipazione all'asta; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia - Proc. Es. 18/2022. Ai sensi dell'art. 585, ult. 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 ai rogiti del notaio 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". Qualora l'aggiudicazione venga revocata, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del Decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza da tale forma particolare di emissione del Decreto. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, 4° comma, del D. Lgs. n. 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art. 587 c.p.c.* e l'aggiudicatario perderà

tutte le somme versate a titolo di multa.

Solo all'esito degli adempimenti succitati e della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al 20% di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfettario e oneri fiscali e previdenziali), come liquidato dal sig. G.E.. I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato sono, invece, a carico della procedura.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, ecc..

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

I

VENDITA SINCRONA MISTA

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

Pertanto, le offerte potranno essere presentate sia in via telematica e sia in forma cartacea/analogica.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal sig. G.E., è la Edicom Finance S.r.l., con sede legale in Mestre, alla Via Torre Belfredo n.c. 64, cod. fisc. e p. iva 05091140961, iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso (sala d'asta).

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 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, ult. comma c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. In tale ipotesi, il dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di tre giorni dall'incanto di cui all'art. 583, 1° comma, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere pari al 10% del prezzo proposto.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca SELLA, IBAN IT02A0326812000052914015770, da perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso 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.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, anche tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata allo stesso professionista o un suo referente nel termine e nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ogni offerta è irrevocabile, salvo che il sig. G.E. 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'offerente non presta cauzione o essa è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare a una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il P.V.P. è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche.

Chi intende partecipare a una vendita telematica deve essere identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella di p.e.c. identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di p.e.c. iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, 1° comma, lett. c–bis del D. Lgs. n. 82/2005 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del citato Codice dell'Amministrazione Digitale e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato (*ex art. 13, 2° e 3° comma, del citato Reg.*).
2. utilizzo di una qualsiasi casella di p.e.c., anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita "*presentatore*", può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è colui che la invia al Ministero della Giustizia mediante p.e.c..

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di p.e.c. identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite p.e.c. non identificativa formulata da più persone, deve essere allegata (anche in copia per immagine) la procura redatta nelle forme

dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire a entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di offerenti persone giuridiche, dovranno essere allegati (anche in copia per immagine), i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del sottoscrittore (es. certificato camerale).

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

- 1- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della p. iva;
- 2- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (c.d. RGEI);
- 4- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5- la descrizione dell'immobile;
- 6- l'indicazione del professionista delegato;
- 7- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- 12- l'indirizzo della casella di p.e.c. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- 13- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le stesse comunicazioni.

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara, per il caso di mancata aggiudicazione (il costo del bonifico verrà detratto dall'importo da restituire).

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 (es. 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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*:

- nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara;
- nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità e i riferimenti del *presentatore* (di cui sopra); la casella di p.e.c. del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, onde trasmettere l'offerta, ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e i dati per il recupero offerta e il pacchetto dell'offerta;
- nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti; i dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore;
- nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del tipo di diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della relativa quota (1/1, 1/2, ecc.) con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente; ivi si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;
- nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta; devono essere precisati il prezzo offerto e il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (es., la procura rilasciata al presentatore); il formato ammesso è "PDF" oppure "p7m", con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB;
- nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo di tutte le precedenti sezioni; al termine del

riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla p.e.c., 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 si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia; in tale ultima ipotesi, 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 p.e.c., come scelta 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;

- dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta (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 di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta priva di bollo, salvo recupero coatto, aggravi e sanzioni.

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 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 all'offerta.

Il *presentatore*, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di p.e.c. 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 p.e.c. del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione (acquisite e conservate in modo definitivo e segreto).

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Viene trasmessa al gestore incaricato della vendita che invia all'indirizzo di p.e.c. indicato nell'offerta un invito a connettersi, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Un ulteriore invito a connettersi 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 visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, 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 su supporto analogico secondo le modalità di presentazione di seguito meglio specificate.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte

formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite detta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal sig. GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

II

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato avv. Domenico Servello, sito in Vibo Valentia, al Viale G. Matteotti, 15 una domanda in bollo (€ 16,00) che dovrà contenere:

- 1- i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della p. iva;
- 2- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (cosiddetto RGEI);
- 4- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5- la descrizione del bene;
- 6- l'indicazione del professionista delegato;
- 7- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10- l'indirizzo di posta elettronica o il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 (es. 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 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization*.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche la generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Vibo Valentia, al Viale G. Matteotti, 15, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato o di un suo delegato, il nome di colui che materialmente provvede al deposito, previa identificazione, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame

delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato o il proprio delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito.

III

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) e il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *online* e/o presenti personalmente ammessi alla gara.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi in grado di assicurarne l'anonimato.

A norma dell'art. 572, 2° comma c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, 3° comma c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta e il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, 2° e 3° comma c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o si trovi *off line*, se offerente in via telematica.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione (art. 588 c.p.c.) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

IV

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul Portale delle Vendite Telematiche, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it e www.asteannunci.it e su uno o più quotidiani a diffusione locale a scelta del professionista delegato, non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Il delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombeni pubblicitari previsti dall'art. 490, 2° comma c.p.c. avvalendosi di Ediservice S.r.l. secondo le seguenti modalità operative:

- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e i relativi allegati sul sito internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GPS Aste, mail target), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/2009 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal D.M. 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con D.M. del 26 febbraio 2015, n. 32;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e i relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13.

Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice S.r.l. l'avviso, per una sola volta, su Il Quotidiano del Sud o La Gazzetta del Sud o (per gli immobili di valore superiore a €. 600.000,00) Il Sole 24 ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato. Inoltre, gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde gratuito 800 630 663.

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di Vibo Valentia e in quello di ubicazione dell'immobile, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure *ex art. 2770 c. c.*, all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Tali forme ulteriori di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori sono state espressamente dichiarate dal G.E. non necessarie ai fini dell'esperimento della vendita.

Si avverte, infine, che il professionista delegato è già stato autorizzato dal sig. G.E., ove l'espletamento della vendita non abbia luogo per qualunque motivo, alla data sopra stabilita, ad applicare immediatamente, ossia a tale stessa data, l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio e/o ulteriore e in quello stesso contesto potendo disporre, se del caso, l'amministrazione giudiziaria.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato (cell.: 339 1056353), presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.

Vibo Valentia, 26 aprile 2024.

Il professionista delegato

(f.to avv. Domenico Servello)