

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 41/2020**  
*Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara De Credico*  
*Professionista Delegato: Dott.ssa Teresa Perri*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Teresa Perri, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Catanzaro Dott. Pierpaolo Vincelli, nella procedura esecutiva immobiliare n. 41/2020 ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

**che il giorno 24/10/2023 alle ore 17.00** in Catanzaro presso l'aula A del Tribunale di Catanzaro in via Argento, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) si procederà al quarto esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA del seguente bene immobile** meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Arch. Domenico Riccelli.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con annesso ente urbano ad uso civile abitazione sita nel Comune di Catanzaro (CZ) Quartiere Gagliano in Vico IV Piazza, piano 1, censita presso il Catasto sezione fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 24, particella 464, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale euro 322,79. Mappali terreni collegati Codice comune C352 – Foglio 24 – Particella 464

**PREZZO BASE D'ASTA: € 43.630**

**OFFERTA MINIMA: € 32.723** pari al 75% del prezzo base d'asta

**CAUZIONE: NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**Rilancio minimo: € 1.500,00**

**Stato dell'immobile: Libero.**

**Certificato di prestazione energetica (APE): non rilasciato** (si rinvia a pagina 8 della Relazione di stima per la valutazione del compendio pignorato a firma dell'Arch. Domenico Riccelli)

Si fa presente:

- che la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
- che il compendio pignorato sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti che sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul gruppo dei portali denominati "aste.click" e potrà essere visionata unitamente agli

allegati dal martedì al giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del Professionista Delegato (previo appuntamento telefonico al n. cell. 3881107059), **qui da intendersi integralmente riportata e trascritta** (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

➤ che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

➤ che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

➤ che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

➤ che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

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

➤ che gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta, tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), al custode giudiziario Dott.ssa Teresa Perri con studio in Catanzaro Via E. Buccarelli n. 49 – Cell. 388.1107059 - PEC: [teresaperri@pec.it](mailto:teresaperri@pec.it);

➤ che qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto*

mediante erogazione della somma di \_\_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_\_ a fronte del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Rep \_\_\_\_\_, e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art.585c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese della procedura;

- che l'aggiudicatario, nel termine perentorio di **giorni centoventi** dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo e delle spese di trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno bancario circolare NON TRASFERIBILE intestato al professionista delegato, con l'indicazione del numero di procedura, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB. Qualora, infatti, il procedimento si basi sul credito fondiario e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento della vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice, ai sensi dell'art. 41 comma 4, del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- che il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- che l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato;
- che all'udienza di vendita dovrà partecipare il creditore procedente o altro creditore munito di titolo esecutivo al fine di chiedere l'assegnazione delle somme ovvero, in caso di mancanza di offerte, la fissazione di nuova vendita. In assenza del creditore procedente, o di altro creditore munito di titolo esecutivo risultante dal verbale di udienza, il fascicolo è trasmesso al G.E. per la dichiarazione di improcedibilità, per carenza di interesse ad agire *in executive*.
- che in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
- che l'ammontare della somma per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate a quest'ultimo entro 20 giorni dall'aggiudicazione e dovranno essere versate, unitamente al saldo del prezzo, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva in epigrafe nel termine di gg **centoventi** dall'aggiudicazione;
- che in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573, c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- che il professionista è delegato ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- che il professionista è altresì delegato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il Suo Studio ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'Asta;
- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista Delegato.

**Il professionista delegato provvederà alla fissazione degli ulteriori esperimenti di vendita nel caso in cui quello iniziale vada deserto o sull'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 589,590,591 c.p.c.**

**Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge e alla ordinanza con la quale si è disposta la vendita.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari allegate al presente avviso di vendita di cui si intendono parte integrante:

#### **VENDITA SINCRONA MISTA**

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

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia in forma cartacea con le forme e le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità cartacea, parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato; entrambe le predette modalità si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E., nel luogo come sopra indicato.

#### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile non essendo sufficiente un mandato alle liti.

Solo il procuratore legale, cioè avvocato, può presentare offerta per persone da nominare e dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale,

rilasciate in dato non successiva alla vendita. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

### **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione pari al 10% del prezzo proposto:

➤ in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario da perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto in modo da assicurare l'effettivo accredito sul conto della procedura al momento della vendita. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

#### Dati per il bonifico

intestato a: **TRIBUNALE DI CATANZARO – procedura esecutiva 41/2020 R.G.E. - Dott.ssa Teresa Perri**

IBAN: IT12Z0100504400000000007855

Causale “**versamento cauzione**”

➤ in caso di presentazione in forma cartacea, la cauzione potrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle poste italiane s.p.a.) intestato “**TRIBUNALE DI CATANZARO – procedura esecutiva 41/2020 R.G.E. - Dott.ssa Teresa Perri**” e inserito nella busta contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa o indicato nella domanda.

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

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

L'offerta non è efficace:

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

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c tutti, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, sono ammessi a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** (escluso sabato e domenica), in busta chiusa contenente domanda di partecipazione presso **la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro** in Via Argento n. 3.

Sulla busta chiusa contenente l'offerta sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto il nome del professionista e la data della vendita.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità di seguito indicate:

1) la domanda di partecipazione (art. 571, co. 3, cpc) alla vendita, anche su appositi modelli rilasciati dalla Cancelleria - corredata da marca da bollo di € 16,00 oltre che copia di valido documento di identità dell'istante -, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, dovrà indicare:

1. la denominazione del fallimento o il numero della esecuzione immobiliare, le generalità complete del soggetto offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi;

➤ in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *proquota*, il bene, in caso di aggiudicazione dell'offerta;

➤ nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. F, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

➤ in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto visura camerale allegando fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

➤ in caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente;

➤ in caso di offerente minorenni, la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori o da colui che dispone della potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

➤ in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

2) la domanda dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva, il lotto ed il prezzo offerto **che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo di base sopra indicato a pena di esclusione dell'offerta**;

3) unitamente all'istanza di partecipazione si dovrà depositare, a pena di inefficacia, una somma pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **“Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva n. 41/2020 – Dott.ssa Teresa Perri”**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa è tenuto a presentarsi presso la sala d'Asta della Edicom Finance s.r.l., sita in Catanzaro presso l'aula A del Tribunale di Catanzaro in via Argento; in caso di

mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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

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

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

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante il bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza un analogo codice identificativo, quale ad esempio un 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettera b-c-d-e-f-g, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata iscritti a norma dell'art.13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2005, n.68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n.

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

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

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero, mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art.12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta certificata per la vendita telematica, contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma

elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento d'identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14)**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a),n) ed o).

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

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (Si veda anche all. B).

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno di qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, esso è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile al prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello di base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente**, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo**, come determinato dall'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al migliore offerente (Si veda anche all. D).

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

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

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573, c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
4. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito

l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore procedente.

**Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e si rimanda alla ordinanza con la quale si è disposta la vendita.**

#### **MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a tutta la documentazione necessaria, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli artt.490 c.p.c., 161 quater disp. attuazione del codice di procedura civile secondo le disposizioni di cui all'allegato C) e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito internet "www.asteannunci.it" e sul gruppo dei portali denominati "aste.click" nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste Giudiziarie" mediante servizio, Postal Target almeno sessanta giorni antecedenti la vendita così come disposto dal d.m. del 5.12.2017 pubblicato in G.U. il 10.01.2018.

Catanzaro, 10.08.2023

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Teresa Perri