



TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 163/2016 R.G.E.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - G.E. DOTT. LUCA MERCURI

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO

NOTAIO ROBERTA CRISPINO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Notaio Roberta Crispino, con studio in Catanzaro, Corso Giuseppe Mazzini n. 110, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 163/2016 R.G.E. del Tribunale di Catanzaro, in forza di ordinanza ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Catanzaro, modificata ed integrata con circolare/ordinanza del 02.10.2018, e successive proroghe del 16.12.2021, del 3.10.2022 e del 21.07.2023, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Il giorno 07/12/2023 alle ore 15:30, presso la presso la SALA di udienza A del Tribunale di Catanzaro, vicolo Argento, presieduta dal sottoscritto professionista delegato, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, con le modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 del DM Giustizia n. 32/2015, dei beni immobili oggetto del compendio pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti da intendersi qui integralmente trascritta e riportata, ed allegate al fascicolo della esecuzione che dovranno essere consultate 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 beni.

In relazione alla conformità urbanistica dei beni, **si rimanda alla perizia in atti** *(che può essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati, sul Portale del Ministero della Giustizia - Portale delle Vendite Pubbliche, in Cancelleria, ovvero presso lo studio del professionista delegato)* ribadendo che gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che si intenderà conosciuto all'aggiudicatario, anche con riferimento alla situazione di conformità degli impianti, alla situazione energetica ed alla conformità urbanistica ed edilizia.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1:

nel Comune di Taverna (CZ), via G. di Vittorio n. 43 (in Catasto Largo San Silvestro), scala B, piano 3, int. 12, appartamento composto di vani catastali 4.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taverna al foglio 43, particella 144, subalterno 30, Largo San Silvestro, scala B, piano 3, int. 12, cat. A/3, cl. 2, vani 4, mq 87, r.c. euro 202,45.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile trasferito è stato edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Taverna in data 10 giugno 1981, prot. n. 5, ed è fornito di certificato di abitabilità rilasciato in data 9 giugno 1987.

Presenta difformità rispetto alla suddetta concessione edilizia relativa alla distribuzione degli spazi interni, descritta nella perizia di stima, che si intende conosciuta dagli offerenti.

PREZZO BASE:	<i>euro 31.229,00</i>
OFFERTA MINIMA:	<i>euro 23.421,75</i>
CAUZIONE:	<i>20 % del prezzo offerto</i>
AUMENTO MINIMO:	<i>5% del prezzo base (euro 1.600,00)</i>

LOTTO 2:

nel Comune di Taverna (CZ), via G. di Vittorio n. 43, scala B, piano 4, int. 13/C, locale deposito posto al piano sottotetto, della consistenza di mq 18.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taverna al foglio 43, particella 144, subalterno 64, via Giuseppe di Vittorio snc, scala B, piano 4, int. 13/C, cat. C/2. cl. 1, cons. mq 18, sup. mq 22, r.c. euro 19,52.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile trasferito è stato edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Taverna in data 10 giugno 1981, prot. n. 5, ed è fornito di certificato di abitabilità rilasciato in data 9 giugno 1987.

PREZZO BASE:	<i>euro 2.400,00</i>
OFFERTA MINIMA:	<i>euro 1.800,00</i>
CAUZIONE:	<i>20 % del prezzo offerto</i>
AUMENTO MINIMO:	<i>5% del prezzo base (euro 90,00)</i>

Ogni informazione relativa agli immobili posti in vendita, sullo stato di fatto e di diritto degli stessi, sull'appartenenza dei cespiti al proprietario esecutato, sullo stato di occupazione o meno dello stesso, sulla eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato a carico degli stessi, sulle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e descrittive dei cespiti, sulla eventuale esistenza di pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui detti beni, potrà essere acquisita consultando la relazione tecnica depositata presso la Cancelleria esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, ovvero, contattando il professionista delegato.

Si invita l'offerente a prendere visione degli elaborati peritali depositati in atti, nonché ogni altra documentazione presente nel fascicolo della presente procedura, poiché il loro contenuto si intenderà come conosciuto dall'offerente.

Rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile aggiudicato

dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra certificazione occorrente.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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 D.P.R. 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;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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, vizi 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;
- 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario;
- Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari/spese di trasferimento e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15/10/2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo;
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it;
- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse;
- Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Notaio Roberta Crispino, con studio in Catanzaro, Corso G. Mazzini n. 110, tel. 0961728275, pec roberta.crispino@postacertificata.notariato.it, il quale provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le visite, in assenza di accordo col debitore, si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti, esclusivamente e tassativamente nel giorno e nell'ora comunicata dallo stesso custode giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 322.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance S.r.l., con sede legale in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui art. 3 del D.M. 26.02.2015 n. 32, tramite la piattaforma gestionale www.garavirtuale.it, email: venditetelematiche@edicomsrl.it.

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, ossia con modalità cartacea, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. Entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, 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 od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III compia, c.p.c. In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, o, comunque, mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticati, non essendo sufficiente un mandato alle liti, con documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente; in ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 20% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario utilizzando il codice IBAN: IT32A0538704403000002621377 – BPER BANCA relativo al conto corrente della procedura esecutiva n. 163/2016 R.G.E. Tribunale di Catanzaro. Tale bonifico deve perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Catanzaro Procedura Esecutiva n. 163/2016 professionista delegato Notaio Roberta Crispino", inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre al professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

VALIDITÀ E EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerta non è accompagnata dalla cauzione.

1. OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA).

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita (ESCLUSI IL SABATO E LA DOMENICA PRECEDENTI NEL CASO DI VENDITA FISSATA PER IL GIORNO DI LUNEDÌ), presso lo studio del professionista delegato, in Catanzaro – Corso G. Mazzini n. 110, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (0961728275).

Depositare offerta di acquisto in bollo e in busta chiusa all'esterno della quale saranno indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data della vendita fissata per l'esame delle offerte con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (75% del prezzo base).

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, contenente, a pena di inefficacia l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando il numero di R.G.E. della procedura esecutiva immobiliare, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa comprese le generalità

dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, 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, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione) oltre a copia di valido documento di identità del medesimo offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale se trattasi di società). 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

E' esclusa la partecipazione alla gara del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata, **a pena di inefficacia, dal deposito cauzionale, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare bancario non trasferibile intestato: "Tribunale di Catanzaro Procedura Esecutiva n. 163/2016 professionista delegato Notaio Roberta Crispino "**.

L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta già sigillata al momento della consegna.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile ed in particolare dall'art. 571 e seguenti.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. **e pertanto deve contenere, oltre a quanto sopra indicato, a pena di inefficacia:**

A. Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

B. Allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente.

C. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto.

D. L'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima.

E. Se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale di coniugio e, se coniugato in regime di comunione legale, i corrispondenti dati del coniuge;

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

2. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e specificamente:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura;

- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) L'importo versato a titolo di cauzione;
- j) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) Il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo a titolo di cauzione;
- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- m) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dando atto fin da ora della circostanza 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-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

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'articolo 12, comma 1, lettera n).

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

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è

priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26.

3. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA (ART. 15)

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

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

L'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 alla 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. 26.02.2015 n. 32.

Per informazioni più dettagliate sull'offerta con modalità telematiche si rinvia, altresì, alle informazioni

contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il compendio pignorato sarà posto in Vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti, da intendersi integralmente riportata e trascritta nel presente avviso di vendita e conosciuta dagli offerenti.

Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte all'ora espressamente indicata nel presente avviso alla presenza degli offerenti ove comparsi ed 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) ed 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 an line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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 od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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, 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 accolto.

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 comparendo 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l., allestisce e visualizza sul proprio sito 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 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita (ivi compresi oneri tributari, spese di cancellazione formalità pregiudizievoli e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15/10/2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo, che saranno comunicate dal professionista delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione con assegno bancario circolare non trasferibile intestato: "Tribunale di Catanzaro Procedura Esecutiva n. 163/2016 professionista delegato Notaio Roberta Crispino", ovvero mediante bonifico bancario utilizzando il codice IBAN: **IT32A0538704403000002621377 – BPER BANCA**, relativo al conto corrente della procedura esecutiva n. 163/2016 R.G.E. Tribunale di Catanzaro. Tale bonifico deve perfezionarsi entro la scadenza dei 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

Non è consentita la rateizzazione del pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

SI RENDE NOTO CHE

Il presente avviso di vendita, a cura del professionista delegato, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia Portale delle Vendite Pubbliche (almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita) - mediante inserimento nei siti internet www.immobiliare.it, www.asteannunci.it, www.asteavvissi.it, www.rivistaategiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.tribunale.catanzaro.giustizia.it, www.catanzaroinforma.it, e su ulteriori siti internet immobiliari privati rientranti nel pacchetto beni immobili "aste.click", mediante diffusione sulla rivista quindicinale *"Rivista Aste giudiziarie"*, mediante Servizio *Postal Target*, almeno 60 giorni antecedenti la vendita.

SI AVVISA CHE

1. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato (previo contatto telefonico al tel. 0961.728275).
2. 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, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

Catanzaro, 04 settembre 2023

Il Delegato alla Vendita

Notaio Roberta Crispino