

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dott. Pierpaolo Vincelli
Professionista Delegato: Bencivenni Emilia

Il Professionista Delegato Bencivenni Emilia con studio a Catanzaro in via F. Crispi n 70 (cod. fis. BNCMLE68S54B758Z) nella procedura esecutiva n. 37/2020 R.G. Espr.;

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. a seguito di istanza di vendita formulata dal creditore procedente; vista la nuova ordinanza di delega del G.E. del 9.10.2018;

ritenuto necessario fissare vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica a firma del dall' ing. Maurizio Colosimo allegata al fascicolo dell'esecuzione. e che potrà essere consultata dall'eventuale offerente,

visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che in data **06/02/2024 alle ore 15.30**, presso l'aula A posta a piano terra del Tribunale di Catanzaro in Viale Argento, si terrà la vendita senza incanto telematica sincrona mista ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32 del 22.2.2015 tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del seguente compendio pignorato:

Lotto unico : proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Catanzaro (Catanzaro) alla via traversa Toscano n 4, nel quartiere Santa Maria, censita presso il Catasto al foglio 79, particella 34, sub 3, categoria A/3,, vani 3,5 – rendita catastale euro 189,80

Prezzo base d'asta: 24.629,85(ventiquattromilaseicentoventinove/85)

Offerta Minima: € 18.472.39 (diciottomilaquattrocentosettantadue/39)

pari al 75% del prezzo base d'asta;

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio 500,00

- 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 e potrà essere visionata unitamente agli allegati dal lunedì al venerdì dalle ore 15 alle ore 17 presso lo studio del Professionista Delegato (previo appuntamento telefonico ai n.3393973742), **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 pristino, 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; eventuali spese di amministrazione del condominio dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario;
- 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, al custode giudiziario Bencivenni Emilia con studio in Catanzaro via F. Crispi n. 70 cell. 3393973742 - PEC: rag.emiliabencivenni@pec.it che provvederà ad accompagnare gli stessi presso il bene immobile. Le visite degli immobili in assenza di accordo con il debitore si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti tra le ore 10:00 - 13:00 e 16:00 - 17:00;
- 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, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati 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 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 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 la cancelleria del Giudice stesso;
- 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 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.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

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, le modalità ed i contenuti indicati negli allegati A e B.

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 presso l'aula A del Tribunale di Catanzaro sito in Catanzaro alla via Argento n.3; 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;

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 a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile o, mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, 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 tre giorni successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

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.

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; (si vedano “modalità e termini di presentazione della cauzione”)
- b) se è inferiore di oltre un quarto (pari al 75 % del prezzo base) rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- c) se l'offerta non è accompagnata dalla cauzione del decimo del prezzo offerto.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 intestato alla procedura esecutiva in epigrafe acceso presso la BANCA CREDEM . di Catanzaro – IBAN: IT65M0303204400010000734669 – da perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte** d'acquisto. Se l'offerta è presentata in forma cartacea **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro**, la cauzione potrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle poste italiane s.p.a.) intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva e inserito, unitamente alla domanda di partecipazione in bollo, nella 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.

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 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 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.

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, su "Aste klik" 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, 25/11/2023

Il Professionista Delegato

Bencivenni Emilia



