Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.67/2022 RGE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita di beni immobili pignorati
_____ **** _____

Il professionista Delegato avv. Martia Larussa

DA' AVVISO

il giorno 04 aprile 2024- ore 15.00, con seguito, presso la sala aste sita nel Tribunale di Catanzaro, Via Argento, Aula A, piano terra, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene oggetto di pignoramento immobiliare:

Lotto unico: composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, in Via Risorgimento, n.83, al foglio **79**, particella **476**, subalterno **5**, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq 98, rendita catastale euro 325,37, in testa a ****** nonchè a ******, esecutati; l'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra.

PREZZO BASE DEL LOTTO : Euro 55.800,00
(cinquantacinquemilaottocento virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: 41.850,00
(quarantunomilaottocentocinquanta virgola zero zero)
RIALZO MINIMO euro 2.000,00

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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. att. c.p.c secondo le disposizioni di cui all'allegato C) e, in ogni caso, in aggiunta, sul sito internet www.asteannunci.it e www.immobiliare.it e diffusione sul gruppo di portali denominati "**Aste.click**", nonché sulla rivista mensile "**Rivista Aste Giudiziarie**" mediante servizio Postal Target. Ogni utile informazione e notizia sull'immobile posto in vendita, sullo stato di fatto e di diritto dello stesso, sullo stato di occupazione o meno dell'immobile e sulla esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dello stesso, sulle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e descrittive del cespite, potrà perciò essere acquisita dalla relazione tecnica di stima a firma dell'Arch. *******, pubblicata secondo le modalità appena innanzi descritte, nonché dai certificati catastali ed ipotecari e dagli atti e documenti allegati al fascicolo della procedura, che potranno essere consultati e visionati presso il Tribunale di Catanzaro, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nonché presso lo Studio del professionista delegato in data ed ora concordata. Si precisa che è a carico dell'acquirente dotare l'immobile eventualmente aggiudicato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra eventuale certificazione o attestazione eventualmente occorrente ed eventualmente non sia già rilasciata.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare alla medesima, personalmente o a

mezzo di procuratore speciale, senza documento e giustificato motivo; in tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 (nove decimi) dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma riveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

In caso di dubbi sulla sussistenza dei motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice, che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

A norma dell'art.46 DPR 06.06.2001 n.380 l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle medesime condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

R E N D E N O T O

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 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 si intenderanno conosciute dall'aggiudicatario, anche con riferimento alla situazione di conformità degli impianti, alla situazione energetica ed alla conformità urbanistica ed edilizia.;
- 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 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 Avv. Martia Larussa con studio in Catanzaro, Via Alessandro Turco, n.83 – Tel.0961.743951, Fax: 0961.743965 - PEC: martia.larussa@avvocaticatanzaro.legalmail.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 9:00 - 13:00 e 16:00 – 19:30;

Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili nonché quelle relative ai compensi spettanti al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, e per come liquidati dal G.E.,mentre quelle relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e di tutte le formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura-

Si informa altresì che il sottoscritto professionista delegato è stato con la medesima ordinanza nominato Custode Giudiziario del compendio pignorato sottoposto a vendita. E 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

La pubblicità, le modalità di partecipazione alla vendita, di presentazione della relativa domanda , nonché le relative condizioni di vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate al presente avviso.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

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

1. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, dovranno essere presentate in busta chiusa ed in bollo di euro 16,00, presso la **Cancelleria Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Catanzaro, sita in Via Argento, Catanzaro, Ufficio Esecuzione Immobiliare, Piano Terra, dalle ore 8,30 alle 12,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del GE, il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
   a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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 e/o prodotti, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art.179, co.1 lett.f. del codice civile, anche i corrispondenti dati del coniuge non acquirente giusta previsione del co.2° della stessa disposizione normativa del codice civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è invece un cittadino straniero, occorre produrre fotocopia del permesso di soggiorno;
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
   il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);
   d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
   - Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
   - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
   - Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una

fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia postale "rosa", intestato a "proc. esec. n.67/2022 RGE Tribunale di Catanzaro" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (**non soggetto a sospensione feriale**).
8. **Al momento del deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare n.1 assegno circolare non trasferibile quale differenza del prezzo di aggiudicazione; l'assegno dovrà essere intestato a "proc. esec. n.67/2022 R.G.E. Tribunale di Catanzaro.** La somma versata dall'aggiudicatario sarà depositata sul libretto di deposito già acceso ed intestato alla procedura medesima. In mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.
9. **In alternativa alle modalità di cui sopra,** la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante accredito, a mezzo bonifico e/o deposito su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare e già acceso, a cura dello stesso professionista delegato, presso Intesa Sanpaolo S.p.A., Filiale di Catanzaro, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art.571 c.p.c.; **detto accredito deve avere luogo non oltre quindici giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto sul codice iban i cui estremi identificativi di seguito si trascrivono: IT02O 030 6904 4391 20000 000672.**
10. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
    Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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 data non successiva alla vendita stessa.
    ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
11. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DEL CONTENUTO DELL'OFFERTA PER POTER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Art.12

12. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

- 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 ed 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, salvo che si tratti di domanda di
- partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera I);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 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 e la 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-Zcode dell'International Organization far Standardization.
- 3. L'offerta per la vendita telematica e' 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 e' 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), i) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma4.
- 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'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, Il 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 di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma], 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.

Art.13

Modalità di trasmissione dell'offerta

- l. 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 nonna dell'articolo 12, comma I, 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 n0l111a 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 l 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. Quando l'offerente non dispone di W1 documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

- 4. TI responsabile per isistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma l, 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.

Art.14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

- l. 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, e' 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.

Art.15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

- 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 nonna 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 e' 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'a11.579 ultimo comma c.p.c.

13. **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:**
    - **in caso di offerta unica**: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa 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 a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze 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 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 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 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 della 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 e dovrà essere pari al 5% del prezzo base d'asta**, come determinato nell'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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda 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, la 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 ereditare;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRECAUZIONI ULTERIORI

14. 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 ovvero quello minore indicato nell' offerta dall' aggiudicatario;
15. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
16. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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 data non successiva alla vendita stessa.
17. 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 eventualmente i 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;

18. 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, egli 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 mutua/aria hanno espresso il consenso ali 'iscrizione di ipoteca diprimo grado a garanzia del rimborso del predella finanziamento,* si *rende noto che. conformemente a quanto disposto dall'art.* 85 *c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare del! '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 per la procedura. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
19. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

20. **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE DELEGATE**

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante:

a. l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:
b. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.asteannunci.it, sul sito www.immobiliare.it, nonché sul sito www.tribunale.catanzaro.giustizia.it.

a) pubblicazione dell'estratto della presente ordinanza, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sulla rivista mensile **"Rivista Aste Giudiziarie".**
b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.tribunale.catanzaro.giustizia.it;
c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;
d. che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

Catanzaro, 15 GENNAIO 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Martia Larussa