

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Procedura da Sovraindebitamento Liquidatoria N. 16/2019**

**G.D. Dr. Luca Mercuri**

**Liquidatore Giudiziale: Dr. William Brognieri**

**AVVISO DI VENDITA**

In virtù del decreto di omologazione del Piano del Consumatore proc. 16/2019 per la ristrutturazione dei debiti, del 26.02.2020;

Il sottoscritto Dr. William Brognieri, con studio in Catanzaro in via Gradoni Ospedale Civile n. 11, Liquidatore Giudiziale

**AVVISA**

**che la vendita del compendio pignorato in calce descritto, avrà luogo innanzi a sé presso la sala aste del Tribunale di Catanzaro sito in Via Argento snc, piano rialzato, aula A per:**

il giorno **18.04.2023** alle **ore 17:15** la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'architetto Dr. Ilario Zangari, allegata al fascicolo dell'esecuzione e che potrà essere consultata dall'eventuale offerente, presso lo studio del sottoscritto, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, libero da persone o cose, sito in Sellia Marina (CZ), Via Loc.Finocchiara e più precisamente:

**LOTTO UNICO**

**Relativamente ad immobile di piena proprietà del coniuge del ricorrente, sito nel Comune di Sellia Marina (CZ), Via Loc.Finocchiara, piano 2 foglio 20 particella 524 sub.6 di mq 70.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 48.000,00**

**Oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.**

**Termine presentazione offerte:** entro le ore **12:00** del giorno, **17.04.2023** siano esse in formato analogico (cartaceo). L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo presentazione offerte:** Nel caso di offerta con modalità analogica (cartacea), l'offerente dovrà presentare la propria domanda di partecipazione, con le modalità di cui si dirà meglio appresso, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, sita al piano terra del Tribunale, Via Argento snc, Catanzaro.

**Luogo apertura ed esame offerte:** sala d'aste allestita dal gestore della vendita telematica presso il Tribunale di Catanzaro, sito alla Via Argento snc, piano terra, aula A.

**Ora apertura buste:** alle ore **17:15** del giorno **18.04.2023** si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute in modalità analogica (cartacea) nelle modalità sotto specificate e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte.

## **CONDIZIONI E DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile.

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.

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. 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate in sede di trasferimento.

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; nel caso di cui all'art. 560 c.p.c. la liberazione dovrà essere chiesta dall'aggiudicatario (art. 560, co. 6 ult. parte) entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di cui all'art. 586, co. 2 c.p.c.;

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](http://www.asteannunci.it) e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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

#### **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 comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data anteriore alla vendita, **non essendo sufficiente l'ordinario mandato autenticato dal procuratore medesimo**. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per cui è stata presentata l'offerta, nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

## **MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE**

**La cauzione, pari al 10% del prezzo proposto**, dovrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Catanzaro - Procedura da Sovraindebitamento n.16/2019 - Dr. William Brognieri", inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, e pertanto entro le ore **12:00** del giorno **17.04.2023**.

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

**(18.04.2023)**

L'offerta va redatta in bollo (da € 16,00 salvo ss.mm.ii.), in 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, indicando il bene per cui si fa offerta e il numero dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con inoltre codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale; C.F. e P.IVA nonché allegando visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Catanzaro - Procedura da Sovraindebitamento n.16/2019 - Dr. William Brognieri", di importo pari al 10% del prezzo proposto.

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.

**In caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta** e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 572. c.p.c..

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo di Euro 500,00.

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 Liquidatore Giudiziale. **L'aggiudicatario, nel termine perentorio di giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo**, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del Testo Unico Bancario (T.U.B.) - D.Lgs. n. 385/1993 - nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; Il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. La busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **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 Liquidatore Giudiziale 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 analogici che vi prenderanno parte comparando 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**, come determinato nell'avviso di vendita. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Liquidatore Giudiziale previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale 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 creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### **PRECAUZIONI ULTERIORI**

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 ovvero quello minore indicato nell' offerta dall'aggiudicatario;
2. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale 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.
4. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale 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;

5. 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 all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al 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 per la procedura.

.....

**Il termine di versamento del saldo del prezzo** nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese connessi alla vendita che il Liquidatore Giudiziale provvederà a quantificare e comunicare all'aggiudicatario, è di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta); il versamento potrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Catanzaro - Procedura da Sovraindebitamento n.16/2019 - Dr. William Brognieri” da consegnare al Liquidatore Giudiziale, che curerà il successivo deposito sul conto corrente della procedura.

Qualora il procedimento si basi su 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 del TUB, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura

che sarà indicata dal Liquidatore Giudiziale, il quale avrà cura di far constare a verbale la richiesta formulata dal creditore fondiario.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

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

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al momento del deposito del saldo del prezzo d'aggiudicazione, nella misura che sarà comunicata dal Liquidatore Giudiziale. Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al Liquidatore Giudiziale per la sola fase relativa al trasferimento del bene ex art. 2, comma 7, del DM 227/2015. Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Il presente avviso verrà affisso sul portale delle vendite pubbliche nonché

pubblicato, per una volta, mediante inserimento nel sito "www.asteannunci.it" (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sui siti di cui al servizio "Aste.click", nonché sulla "Riviste Aste Giudiziarie", mediante servizio Postal Target nonché sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sul quotidiano locale on line "Catanzaro informa".

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale Dr. William Brognieri Via Gradoni Ospedale Civile,n.11 Catanzaro, da lunedì a venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 16:30 alle 18:30; PEC: [william.brognieri@legalmail.it](mailto:william.brognieri@legalmail.it).

Catanzaro, lì 27.01.2023

Il Liquidatore Giudiziale

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'William Brognieri', with a stylized flourish extending to the right. The signature is written over a faint, horizontal line.