

Professionisti  
Associati per l'Esecuzione

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DELL'ART 569, TERZO COMMA C.P.C.**

§§ §§§ §§  
**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**AVV. BRUNO FAMULARO**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 30/2010 R.G.E.**

**Visto** il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme in data 25 marzo 2011, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. a seguito di istanza di vendita formulata dal Creditore Procedente;

**Tenuto conto** delle “nuove disposizioni generali” dettate dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme in data 10 novembre 2015 in seguito alla entrata in vigore del D.L. n.83/2015, successivamente convertito nella Legge n.132/2015;

**Viste** le modifiche all'ordinanza di delega dettate dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme in data 8 giugno 2018 in seguito alla entrata in vigore dell'art. 569, quarto comma c.p.c., applicabile, ai sensi dell'art.4 co.5 D.L. 59/2016, convertito in Legge 119/2016;

**Visto** il provvedimento di sostituzione del delegato alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme in data 23 maggio 2019 e quello successivo con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme ha disposto la sostituzione del precedente professionista delegato con il sottoscritto avvocato;

**Letta** la relazione del Gestore della Vendita telematica in data 30 luglio 2024 ed il verbale di diserzione redatto in pari data;

**Considerato** che appare opportuno rifissare un nuovo esperimento di vendita dell'immobile di cui al lotto unico alle medesime condizioni del precedente esperimento di vendita, andato deserto;

**Visto** il provvedimento in data 3 settembre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato una riduzione del 15% del prezzo base d'asta;

**Visto** l'art. 569 e segg. c.p.c.;

**avvisa**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO:** In Comune di Soveria Mannelli, località “S. Andrea” (limitrofo alla SS.19): complesso

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

alberghiero in corso di costruzione su lotto di terreno della superficie di circa mq.23.812, che - a costruzione completata - sarà costituito da quattro piani, per una superficie complessiva coperta di circa mq.6.145. Detto complesso alberghiero, essendo in corso di costruzione, non è riportato nel Catasto Fabbricati; il terreno sul quale esso insiste è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Soveria Mannelli con le seguenti indicazioni: **foglio di mappa 10, particelle 307**, sem.cl.1°, are 15.50, redd. dom. euro 10,81, redd. agr. euro 3,20; **829**, sem. irr. cl.2°, ha. 2.22.62, redd. dom. euro 68,98, redd. agr. euro 34,49

**Prezzo base d'asta: euro 370.902,29;**

**Offerta minima: euro 278.176,71;**

**Cauzione: 10% del prezzo proposto**

**Aumento minimo: 4% del prezzo base d'asta (cioè euro 14.836,09)**

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'arch. Anna Maria Scavelli ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile presso la sede dell'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Lamezia Terme, Via Trento n. 3, piano III, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, o sui siti internet [www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it](http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.professionistiesecuzioni.it](http://www.professionistiesecuzioni.it), nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

Presso la sede sopra indicata, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni precedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, nel suddetto luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

\*\*\*\* \*\*

**Data esame offerte: 19 novembre 2024, ore 12:15**

**Ora apertura buste:** al fine di garantire la segretezza delle offerte, in data **19 novembre 2024, ore 12:00** nel luogo di esame delle offerte (studio del Professionista Delegato in Lamezia Terme, via Ettore e Ruggiero de Medici n. 31), si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso il luogo di presentazione delle offerte

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

(coincidente con il luogo di esame delle stesse) e successivamente cioè **alle ore 12:15** si procederà alla deliberazione sulle offerte;

**Termine presentazione offerte: ore 13:00 del giorno 18 novembre 2024**, siano esse depositate in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo presentazione offerte:** a) in caso di offerta con modalità analogica, l'offerente deve presentare la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso presso lo studio del Professionista Delegato, in Lamezia Terme, via Ettore e Ruggiero n. 31; b) in caso di offerta con modalità telematiche, la stessa dovrà essere formulata e depositata con le modalità indicate nel successivo capo appositamente dedicato alla partecipazione alla vendita con tale modalità.

**Luogo esame offerte:** Lamezia Terme, via Ettore e Ruggiero n. 31, presso lo studio del Professionista Delegato.

### Avvertenze Generali

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile;<sup>1 2 3</sup>

#### <sup>1</sup> Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto (1)

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 l. 1, 378 l. 1, 1471 c.c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

[II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119; 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto (2).

[III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) (3);

2) il giudice ordina l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

[IV]. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I] Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente la indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di venti giorni. [II]. L'offerta non è efficace se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto».

(2) Le parole «di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza» sono state sostituite alle parole «al prezzo determinato a norma dell'articolo 568» dall'art. 13, comma 1 lett. q) d.l. 27 giugno 2015, n. 83, conv., con modif., in l. 6 agosto 2015, n. 132. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 la presente disposizione si applica «anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del [suddetto] decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita».

(3) L'art. 19 l. 24 febbraio 2006, n. 52, ha abrogato il numero 1) del terzo comma che recitava: «1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573».

#### <sup>2</sup> Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta

[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498].

[II]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta (2).

[III]. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (3).

[IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv., con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[II]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. [III]. Se l'offerta non supera di almeno un quarto il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, è sufficiente il dissenso di un creditore intervenuto a farla respingere. [III]. Se supera questo limite, il giudice può fare luogo alla vendita, quando ritiene che non vi è seria probabilità di migliore vendita all'incanto. [IV]. Si applica anche in questo caso la disposizione dell'articolo 577».

(2) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta».

(3) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore il giudice non può far luogo alla vendita quando ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569». Il comma era già stato modificato, in sede di conversione, dall'art. 19 d.l. 12 settembre 2014 n. 132, conv., con modif., in l. 10 novembre 2014, n. 162, che si applicava ai procedimenti iniziati a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569».

#### <sup>3</sup> Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti (1)

[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (2).

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative;
- la vendita è a corpo e non a misura ed 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario, Avv. Bruno Famularo, con Studio sito in Lamezia Terme (Cz), alla Via Ettore e Ruggiero de Medici n. 31, telefono e fax 0968.44.27.37, cellulare 328.45.48.102, posta elettronica [brunofamularo@yahoo.it](mailto:brunofamularo@yahoo.it), posta elettronica certificata [bruno.famularo@avvlamezia.legalmail.it](mailto:bruno.famularo@avvlamezia.legalmail.it), che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto;
- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi quindici giorni;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- è possibile conseguire, presso l'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Lamezia Terme, alla Via Trento, 3, piano III o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lamezia Terme: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'Associazione Professionisti Associati per l'Esecuzione, sita in Lamezia Terme, alla Via Trento, 3, piano III o presso il sito ABI;

[II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (3).

[III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (4).

[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (5).

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 23 lett. c) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione convoca gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. [II]. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».

(2) L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha inserito, dopo la parola "invita", le parole "in ogni caso", per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

(3) L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il comma, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo. Il testo precedente recitava: «Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».

(4) Comma inserito dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

(5) Comma inserito dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal Professionista Delegato è di **120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta)** ed il pagamento deve avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate bancarie saranno prontamente comunicate dal professionista delegato, ovvero e per il solo caso in cui la partecipazione alla vendita sia avvenuta con modalità analogica, anche a mezzo assegno, non trasferibile, intestato R.E. 40/2016 Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Lamezia Terme, che il Professionista Delegato, avrà cura di depositare tempestivamente sul medesimo conto corrente;
- 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, comma IV, del D.Lgs. 1 settembre 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 (centoventi) 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 professionista delegato, il quale avrà cura di far constare a verbale la richiesta formulata dal creditore fondiario; in tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma. 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 ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;**
- le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del pagamento della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo;
- ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato **entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;
- sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

G.E.;

- in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*;
- quanto alle modalità di liberazione dell'immobile e/o immobili aggiudicati, si fa espresso riferimento al testo dell'art. 560, comma sesto c.p.c., nella formulazione vigente *ratione temporis*<sup>4</sup>.

\*\* \*\*\* \*\*

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

### 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. 32; 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**, autorizzato dal G.E., è la Società Edicom Finance S.r.l., C.f. e P.Iva 05091140961, con sede in Piazzetta Amleto Sartori, 18, Padova, iscritta nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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, partecipano comparando 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

---

<sup>4</sup> Art. 560 c.p.c. - **Modo della custodia**

[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

[II]. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

[III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

[IV]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

[V]. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569.

[VI]. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.

[VII]. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

[VIII]. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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 mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

### **Modalità e termini di presentazione della cauzione**

La cauzione, pari, come detto, al 10% (dieci) del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella S.p.a. e avente le seguenti coordinate Iban: IT 02 A 03268 1200 00529 1401 5770.

Detto bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **cauzione**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista Delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, anche tramite assegno circolare, non trasferibile, **intestato procedura esecutiva n. 30/2010 R.E.**, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso Professionista Delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

### **Validità ed efficacia delle offerte**

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è **irrevocabile** salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 (centoventi) 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.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### **Offerta con modalità telematiche**

Per partecipare ad una vendita con tali modalità - il cui svolgimento consente all'offerente di non recarsi fisicamente presso il luogo di esame delle offerte, con ciò ampliando la platea dei potenziali offerenti e consentendo la partecipazione del maggior numero di interessati - è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli



## Professionisti Associati per l'Esecuzione

offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

- 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, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 (sei) passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy e, in particolare:

- nel primo, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- nel secondo, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- nel terzo, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- nel quarto, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- nel quinto, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore).

Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero *offerta@p.p.dgsia@giustiziacer.it*.

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Lamezia Terme 0968.23969.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà 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 dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto**

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

**di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

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 della 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. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

### **Assistenza a cura del gestore**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it).

### **Offerta con modalità cartacea**

L'offerente deve presentare, presso studio del Professionista Delegato, in Lamezia Terme, via Ettore e Ruggiero de Medici n. 31 una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.

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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni, si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune in cui ha sede il tribunale e, quindi, nel comune di Lamezia Terme (CZ): in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in doppia busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato, in Lamezia Terme, via Ettore e Ruggiero de Medici n. 31, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

concordarsi telefonicamente.

L'assegno per la cauzione, l'offerta e la documentazione a corredo dovranno essere inseriti nella prima busta che l'offerente provvederà a sigillare a propria cura.

All'esterno della prima busta dovrà essere annotato il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte ed il numero della procedura esecutiva e dovrà essere inserita all'interno di una seconda busta, avendo cura di non apporre alcuna annotazione su quest'ultima.

All'esterno della seconda busta, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa; nessun'altra annotazione dovrà essere inserita all'esterno della seconda busta, che il professionista delegato ricevente o il proprio delegato *ad hoc* provvederanno a sigillare al momento del deposito.

### **Svolgimento delle operazioni di vendita**

Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte ed 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 l'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 on 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

## Professionisti Associati per l'Esecuzione

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

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita (pari ad **euro 370.902,29** per il lotto unico) la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (e cioè inferiore ad **euro 278.176,71** per il lotto unico), può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del **4%** del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 (cento ottanta) secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**, ove si tratti di offerente in via analogica o, **off line**, se offerente in via telematica.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.



## Professionisti Associati per l'Esecuzione

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

### **Modalità di pubblicazione del presente avviso**

Il presente avviso verrà pubblicato dal Professionista Delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**, sui siti internet *www.tribunale.lamezia Terme.giustizia.it*, *www.asteannunci.it*, *www.garavirtuale.it*.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di Lamezia Terme ed in quello di ubicazione dell'immobile, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure *ex art. 2770 c. c.*, all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Le forme ulteriori di pubblicità che i creditori possono porre in essere e di cui si è detto innanzi sono state espressamente dichiarate dal G.E. non necessarie ai fini dell'esperibilità della vendita.

Si avverte, infine, che il professionista delegato è già stato autorizzato dal G.E., ove l'espletamento della vendita non abbia luogo per qualunque motivo, alla data sopra stabilita, ad applicare immediatamente, ossia a tale stessa data, l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio e/o ulteriore ed in quello stesso contesto potendo disporre, se del caso, l'amministrazione giudiziaria.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Professionista Delegato, presso il proprio studio.

Lamezia Terme, 4 settembre 2024

Il Professionista Delegato alla vendita  
Avv. Bruno Famularo