

TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 48/2021
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Manuela CALAUTTI

Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Locri ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., viste le ordinanze emesse in data 19/05/2023 e 22/04/2024 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Giuseppe CARDONA nella procedura esecutiva n. 48/2021 R.G.E.

AVVISA

Che il giorno **18 settembre 2024 alle ore 16:00** presso la Sala Aste dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Locri, sita in Locri (RC) alla via Matteotti n. 356 I piano, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed in forma "sincrona mista" dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it fornita da **Astalegale.net S.p.A. in qualità di gestore della vendita telematica**, a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità (ossia collegati telematicamente da remoto tramite connessione alla piattaforma www.spazioaste.it), coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita.**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto unico



Diritto di piena proprietà su un immobile sito in Ardore (zona Marina) alla via Ugo Foscolo n. 51; si tratta di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo con corte pertinenziale esclusiva, inaccessibile dall'appartamento, posta al piano terra; il tutto è censito nel catasto fabbricati del Comune di Ardore al foglio 33, particella 68, subalterno 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27.

Prezzo base: € 30.440,81

Offerta minima: € 22.830,61

Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto

L'immobile pignorato sarà posto in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'Arch. Vincenzo CALIMERO allegata al fascicolo dell'esecuzione, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili.

*/**/*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.**

*/**/*

IL PROCEDIMENTO DI VENDITA

Le modalità di presentazione delle offerte

In generale, legittimati alla proposizione delle offerte nell'ambito della vendita senza incanto, giusta la previsione dell'art. 571 c.p.c., sono l'offerente personalmente (o uno dei plurimi offerenti o il legale rappresentante della società offerente) o il suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

L'offerta con modalità telematiche

L'offerta telematica deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" al quale si può accedere:

tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale www.spazioaste.it;



oppure tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>

Nella pagina web iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è comunque disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si propone mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Gli interessati all'acquisto che intendono presentare offerta in forma telematica dovranno compilare la propria offerta tramite il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", scaricare il modulo precompilato digitalmente, ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta telematica (dichiarazione in forma di proposta irrevocabile di acquisto in regola con il bollo) deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con codice fiscale o partita iva, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto;
- i) il termine per il pagamento del residuo prezzo (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in tempo superiore a 120 giorni);
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;



- l) la data e l'orario nonché il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal d.m. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta telematica bisogna allegare:

- copia della contabile di bonifico effettuato per la cauzione;
- copia documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente (e del coniuge in caso di comunione legale dei beni); per le persone giuridiche, il certificato C.C.I.A.A. aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risultino le generalità del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, i poteri dell'offerente (che dovrà essere il legale rappresentante) e la costituzione della persona giuridica.

*/**

Se l'offerta telematica è proposta da **persona che risiede fuori dal territorio dello Stato**, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2-code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerta telematica è **proposta congiuntamente da più persone** essa deve essere corredata, anche in copia per immagine, da procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata da coloro che, pur avendola proposta, non l'hanno sottoscritta o



inviata con casella di posta elettronica (per la vendita telematica) loro rilasciata ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/2015.

Se l'offerta telematica è proposta da **soggetto coniugato in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Se chi partecipa è un **rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale.

Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Astalegale.net Spa alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella - IBAN: IT75A0326822300052136399670; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico bancario dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento identificativo della procedura.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Ai sensi dell'art. 14 del d.m. n. 32/2015 **l'offerta si intende depositata nel moment in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

Nei casi di **mancato funzionamento dei sistemi informativi** del dominio giustizia programmati o comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica, 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 o la domanda di partecipazione all'incanto in modalità analogica, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri.

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

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

Nel primo step, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

Nel secondo step devono essere riportate tutte le generalità e 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 regolamento e al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

Nel terzo step si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche, o enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

Nel quarto step 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, e il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In questa maschera si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.

Nel quinto step si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto e il termine di versamento del saldo del prezzo, gli estremi della cauzione (riferimenti bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (copia carta d'identità dell'offerente e del coniuge in caso di comunione legale dei beni; per le persone giuridiche, il certificato C.C.I.A.A. aggiornato -non più di 10 giorni- dal quale risultino le



generalità del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, i poteri dell'offerente -che dovrà essere il legale rappresentante- e la costituzione della persona giuridica).

Nel sesto step è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come sopra specificato, 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 distinti modi:

1. confermare direttamente l'offerta in caso di utilizzo di una PEC-ID (botone Conferma Offerta); in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore – con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata – e inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale;
2. firmare digitalmente l'offerta (botone Firma Offerta), prima di confermarla, nel caso in cui non ci si avvalga di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In questo caso, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo - o farlo firmare dall'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 e inoltrata. Anche in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o 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. 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”.

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: 1) o di essere esente dal pagamento del bollo 2) o di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi il bollo digitale dovrà essere pagato. Come detto, 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 della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web “Offerta Telematica” di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi



Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare il 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 alla PEC da utilizzare per l'invio dell'offerta.

Il presentatore quindi recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 32/2015. 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 di posta elettronica certificata 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 (D.M. 26/02/2015 n.32, art.16). Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può quindi visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e poi partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Per ogni altra informazione si rinvia al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Si precisa, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Assistenza.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net e supportoaste.locri@astalegale.net, oppure contattare il call - center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

*/**/*



L'offerta con modalità analogica

Si propone mediante presentazione **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato sito in MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC) via Venezia n. 7.

La suddetta offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo da 16,00 dovrà contenere:

- a) Il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), il recapito telefonico, oltre alla copia di valido documento di identità; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'indicazione della partita IVA e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di offerte in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Locri ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notifiche e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria;
- c) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) L'indicazione del numero di R.G. Esecuzioni della procedura;
- e) Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- f) La descrizione del bene oggetto del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- g) L'indicazione del professionista delegato;
- h) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo indicato come prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta;



- j) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- k) L'importo versato a titolo di cauzione;
- l) L'indicazione dei modi di pagamento;
- m) L'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- n) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, di dispensare la procedura esecutiva da produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- o) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "**n. 48/2021 R.Es.I. – Avv. Manuela Calautti**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione per ogni singolo lotto.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

Se l'offerta telematica è **proposta congiuntamente da più persone** essa deve essere corredata, anche in copia per immagine, da procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata da coloro che, pur avendola proposta, non l'hanno sottoscritta o inviata con casella di posta elettronica (per la vendita telematica) loro rilasciata ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/2015.

Se l'offerta telematica è proposta da **soggetto coniugato in regime di comunione legale**, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Se chi partecipa è un **rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).



Se l'offerente è una **società**, all'offerta dovrà essere allegata, anche in copia per immagine, visura camerale.

Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta con modalità analogica si propone mediante deposito in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita).

*/**

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta **non sarà considerata efficace** se:

1. Perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 cpc;
2. È inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
3. L'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

*/**

AVVISO SULLA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Si avvisa che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) nella data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- a. Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato, che ne controllerà la regolarità, e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;



b. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo utile, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore della vendita almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ed internet per validare i rilanci e le offerte.

Si precisa che in caso di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 3% del prezzo base d'asta; la gara verrà dichiarata chiusa trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza in sala oppure nel caso l'offerente telematico sia "offline" e se non vi sono istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a che abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il bene verrà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Si precisa che le offerte presentate su supporto analogico, i rilanci e le osservazioni degli offerenti presenti in sala verranno manualmente riportati dal professionista delegato nel portale del Gestore della gara telematica e resi visibili a tutti i partecipanti nella medesima unità di tempo.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'asta, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2 c.p.c.

Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015, detratte le



sole spese del bonifico (non superiori ad Euro 5,00), sul conto corrente o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente aperto dal professionista delegato.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Tutti i termini per il saldo del prezzo di aggiudicazione e per il pagamento del fondo spese per provvedere agli adempimenti post-emissione del decreto di trasferimento non sono sospesi nel c.d. periodo feriale (1-31 agosto) perché non si tratta di termini processuali ma tdi termini sostanziali (cfr. Cass. Civ. n. 18421/2022).

L'aggiudicatario dovrà versare a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "n. 48/2021 R.Es.I. – Avv. Manuela Calautti" o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto di cui al punto 3 del Capo I dell'ordinanza di vendita, con esclusione in ogni caso di assegno ordinario), il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Posto che **le spese del trasferimento** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) **sono a carico dell'aggiudicatario**, questi, unitamente al saldo del prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato "n. 48/2021 R.Es.I. – Avv. Manuela Calautti" o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto di cui al punto 3 del Capo I dell'ordinanza di vendita, con esclusione in ogni caso di assegno ordinario), anche una somma idonea a coprire le suddette spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Si precisa che, ove detta ultima somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.



Si precisa che, ai sensi dell'art.587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, a titolo di multa.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

Che essendo il procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario – qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi della facoltà di subingresso nel mutuo, assumendosene gli obblighi relativi, secondo quanto indicato nell'art. 41 comma V del T.U.B., in virtù del quale *“L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.”*

SI AVVISANO ALTRESI' GLI INTERESSATI

che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nelle scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come “mero spettatore” dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite l'apposita funzione presente sul sito del gestore www.spazioaste.it tramite il pulsante PARTECIPA, seguendo il percorso PARTECIPA/ASSISTI; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

L'avviso di vendita sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche – nel rispetto del combinato



disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c. – e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell’art. 555 c.p.c.; B) il valore dell’immobile determinato a norma dell’articolo 568 c.p.c.; C) il sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato alla vendita/custode nominato in sostituzione del debitore, con l’avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale o dal professionista delegato alla vendita/custode; - il medesimo avviso, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà esser pubblicato (con costo a carico del debitore procedente o degli altri creditori, ovvero a carico della custodia, se in attivo – autorizzando il professionista delegato alla vendita/custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura) – mediante pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); il medesimo avviso verrà pubblicato inoltre sul sito www.immobiliare.it e su Newspaper Aste – Tribunale di Locri a cura di Asta legale; nei siti internet la pubblicazione dell’avviso di vendita avrà luogo unitamente all’ordinanza di delega alla vendita ed alla relazione di stima completa di allegati; in particolare: l’attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax , email o posta, o altra forma equipollente.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.spazioaste.it nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), allegati e modalità di partecipazione possono essere reperite presso la Cancelleria piano 3 del Tribunale di Locri o presso il professionista delegato Avv. Manuela Calautti al numero di seguito indicato: 338.1359755, email manuela.calautti@virgilio.it, P.E.C. avvocato.manuelacalautti@pecstudio.it

Locri 21 maggio 2024

Il professionista delegato
Avv. Manuela Calautti

