

TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 18/2022
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Cristiana Multari

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., vista l'ordinanza emessa in data 18/01/2023 e successivamente rinnovata con ordinanza del 12/07/2024 dal giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Cardona nella procedura esecutiva n. 18/2022 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **29/10/2024 alle ore 11:00** presso la Sala delle aste telematiche del gestore della vendita Edicom Finance srl, sita in Locri, Via Oliverio angolo Via Matteotti snc, primo 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, ed ai sensi e per gli effetti dell'art art. 573 c.p.c. 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, redatta dall'Arch. Giuseppe Lombardo ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene immobile

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare adoperata a civile abitazione, composta da un fabbricato di due piani fuori terra con corte, sito nel Comune di Gioiosa Ionica (RC), contrada Abate Ali, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica al foglio 34, particella 2161, sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, piano T-1, superficie catastale totale 142 mq, rendita € 322,79. Si precisa per come evidenziato nella perizia tecnica che il fabbricato è corredato di documentazione tecnica afferente l'istruzione di una pratica di condono edilizio ai fini della legge 47/85 e successive mod. di cui non è stata ad oggi rilasciata alcuna concessione per mancanza di documentazione. Vi sono altresì difformità urbanistiche e catastali analiticamente indicate nella perizia tecnica.

PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

OFFERTA MINIMA: € 33.750,00

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. Giuseppe Lombardo depositata il 03/12/2022, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale del bene, nonché a eventuali spese condominiali da sostenere e alle attività da compiere per sanare le difformità rilevate

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 28/10/2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

IL PROCEDIMENTO DI VENDITA

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.

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **SENZA INCANTO**

nella forma della vendita “**sincrona mista**”, di cui all’art. 22 d.m. 32/2015, per il tramite della società Edicom Service srl, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it- PDG d’iscrizione n. 3 del 04/08/2017, con il quale è stata autorizzata, ai sensi dell’art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. Pertanto, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all’incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”); coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico parteciperanno comparando davanti al professionista delegato nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli “virtuali” collegati tramite piattaforma del gestore vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala aste telematiche del gestore delle vendite Edicom Finance srl, sita in Locri, Via Oliverio angolo Via Matteotti snc, primo piano.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA “ANALOGICA”

L’offerente che intende presentare offerta di acquisto in modalità “analogica” dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Siderno (RC), Via Sabotino, 15 **entro le ore 12:00 del giorno 28/10/2024 (giorno antecedente la vendita)**, ovvero qualora la data per la presentazione dell’offerta cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, **una busta chiusa sulla quale sarà indicata**, previa identificazione, di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere persona diversa dall’offerente), **data e ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita**. Nessun’altra indicazione- né numero o nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o latro- deve essere appostata sulla busta.

Ai sensi dell’art. 571 comma1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta d’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzi di procuratore legale, anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c.

L’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) i dati identificativi dell’offerente (con codice fiscale o partita iva, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale);
- 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 le comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria;

- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del professionista delegato;
- h) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il 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 per il pagamento del residuo prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- k) l'indicazione dei modi di pagamento;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- m) l'importo versato a titolo di cauzione;
- n) dichiarazione ai sensi del D.M 22/01/2088, n. 37 e d.lgs n. 192/20005 e s.m.i. di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*;
- o) All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Cristiana Multari- n. 18/2022 r. es.”- per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione per ogni singolo lotto.

All'offerta va allegata fotocopia del documento d'identità dell'istante (o del legale rappresentante della società).

- Se l'offerta è proposta **congiuntamente da più persone** essa deve essere corredata, da procura speciale (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Se l'offerta 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-c-code 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.

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

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 c.p.c.;
2. E' 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

Si precisa che 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 cosiddetto periodo feriale perché non si tratta di termini processuali ma di termini sostanziali

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4, D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (PECID), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica EDICOM Finance srl direttamente tramite il sito www.garavirtuale.it, 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".

Ai sensi degli artt. 12 e 13, D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del giorno 28/10/2024 (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) dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione*

energetica e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta 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 **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.
- 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-c-code dell’International Organization for Standardization.
- 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.

Si precisa che, ai fini della validità dell’offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) Le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;

b) Le offerte per le quali sia stata prestata cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto

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 **Edicom Finance srl** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT02A0326812000052914015770**; 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 sicurezza 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.

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

1. **Nel primo step**, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
2. **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.
3. **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.
4. **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.

5. **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... (indicare quali sono gli allegati necessari *es. copia documento di identità o bonifico cauzione*)
6. **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 (bottone 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 (bottone Firma Offerta), prima di confermarla, nel caso in cui non 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. 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. 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.

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

Il professionista delegato avvisa che ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, 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. Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it), accessibile direttamente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Contact center dedicato 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
- Email: venditetelematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it- www.stemobili.it- www.doauction.com

REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE E CAUZIONI

Il professionista delegato avvisa che **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione e che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;**

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta **cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

Nel caso di offerta trasmessa con **modalità telematica**, la cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (Edicom Finance srl alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770), lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia 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 deve riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connota la procedura. In

ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 3212015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co.2 D.M. 3212015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;

Se l'offerta o la **domanda di partecipazione alla vendita sono presentate su supporto analogico**, la cauzione deve essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "R.ES n. 18/2022 - Avv. Cristiana Multari", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA TRA 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;

In caso di offerte 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 degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

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 altri utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- b) Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma 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 internet per validare rilanci e le offerte.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con **rilancio minimo non inferiore al 3% del prezzo base d'asta**; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta 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 non sono state presentate 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 chi 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 professionista delegato aggiudicherà 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 provvedere alle deliberazioni sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nella 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 € 5,00), sul conte 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 conte corrente aperto dal professionista.

In caso di mancanza di offerte ricevibili si procederà a valutare le istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 cpc previa autorizzazione del giudice in caso di mancanze anche di istanze di assegnazione, a procedere entro 60 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita ove ritenuto opportuno con ribasso non superiore ad $\frac{1}{4}$, la terza vendita con ribasso ulteriore non superiore ad $\frac{1}{4}$).

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, **entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c) mediante consegna al sottoscritto professionista delegato di assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "**r. es n. 18/2022 - Avv. Cristiana Multari**", o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto della procedura; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario), anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo verrà indicato dal sottoscritto professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "**r. es n. 18/2022 - Avv. Cristiana Multari**", o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto della procedura; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario)

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, **le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50 % del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali)**, da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **sono a carico dell'aggiudicatario**; ove detta 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.

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

Si precisa che 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 cosiddetto periodo feriale perché non si tratta di termini processuali ma di termini sostanziali

Si avvisa altresì che in caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28/02/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

INFORMAZIONI E VISITE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c, le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvpgiustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di presentazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad 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. Ai sensi della art. 20 comma 1 D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite apposita funzione presente sul sito del gestore www.garavirtuale.it all'interno della scheda di dettaglio del lotto d'interesse; se autorizzato dal referente delle procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo e-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. Per maggiori info contattare il **professionista delegato alle vendite nominato Avv. Cristiana Multari** con studio legale sito in Siderno, Via Sabotino n. 15, tel/fax 0964/342457

INFORMAZIONI SULLE PUBBLICAZIONI

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 predetto professionista delegato alla vendita/custode;

Il medesimo avviso di vendita, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato (con costo a carico del creditore 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 srl; e-mail: info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; e-mail: procedure.locri@astalegale.net – fax 039/3309896), con cura da parte della Ediservice srl 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 su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri – a cura di Asta legale** (vedi convenzione stipulata con il Tribunale di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai g.e.);

nei siti internet la pubblicazione dell’avviso avrà luogo unitamente all’ordinanza di delega alla vendita ed alla relazione di stima; 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, e-mail o posta, o altra forma equipollente.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista **delegato alle vendite** **Avv. Cristiana Multari** con studio legale sito in Siderno, Via Sabotino, 15 tel/fax 0964/342457– e-mail: cristiana.multari@hotmail.it pec: cristiana.multari@avvocatilocri.legalmail.it

Per quanto non disciplinato con il presente avviso, si rimanda alla relativa ordinanza di vendita emessa dal giudice delle esecuzioni.

Siderno li, 22/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiana Multari