



Tribunale di Reggio Calabria

Proc. n. 1/2018 degli accordi da sovraindebitamento

Liquidatore: dott. Bernardo Femia

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Con il presente avviso si rende noto che il giorno **21 del mese di gennaio dell'anno 2025 alle ore 14:00** avrà luogo la vendita asincrona mediante procedura competitiva del seguente lotto appartenente alla procedura in epigrafe.

Il sottoscritto **Dott. Bernardo Femia** con studio in Reggio Calabria, via del Gelsomino n. 40 in Reggio Calabria, con recapito telefonico 0965.813081, nella qualità di Liquidatore nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il **giorno 21 del mese di gennaio dell'anno 2025 alle ore 14:00**, con seguito, si procederà alla vendita telematica, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei beni immobili meglio descritti nella relazione di stima posti in vendita e precisamente:

LOTTO UNICO

Oggetto della vendita - Descrizione dell'immobile

Piena ed intera proprietà dei cespiti immobiliari ubicati alla contrada Traversa di via Ponte Sant'Andrea, s.n.c., in agro del Comune di Spello (PG), sotto meglio identificati:

1. Una unità abitativa in corso di costruzione, priva di agibilità e di parziale attestazione di prestazione energetica (APE), tuttavia fornita di permesso a costruire, disposta su due piani (primo sottostrada e terra), con annessi pertinenziali porzioni di fabbricato disposto sul solo piano terra e composto da due locali ad uso magazzino, un locale ad uso autorimessa, corte esclusiva della superficie catastale complessiva (ivi compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) di mq.1.810 ca. Censiti in catasto quale particella n. 2480 del foglio 19 del Comune di Spello, in corso di costruz., ctg. F/3, piani S1-T;
2. Terreno di cui alla particella 2213 del foglio 19 del Comune di Spello, ente urbano di circa ha 00.07.20, ctg. F/1;

3. Terreno di natura agricola della superficie catastale di mq. 2060 (duemilasessanta) ca.;
il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 2483, ha 00.20.60, R.D.
euro 12,23, R.A. euro 10,64;
4. Fabbricato di cui alla particella 2479 del foglio 19 del Comune di Spello:
 - sub 1, corte comune ai sub 2, 3 e 4 (bene comune non censibile);
 - sub 2, ctg. C/6, classe 8, consistenza 103 mq., rendita € 175,54;
 - sub 3, ctg. C/2, classe 4, consistenza 48 mq., rendita € 37,18;
 - sub 4, ctg. C/6, classe 4, consistenza 21 mq., rendita € 16,27;

Il tutto è offerto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio dettagliato nella relazione di stima a firma dell'Ing. Rosario Morena datata 23 settembre 2022 che è allegata al presente bando per costituirne parte integrante ed inscindibile.

Si precisa, a scanso di equivoci, che il fabbricato di cui al punto 4) necessita di approfondimenti tecnici in ordine alla regolarità dell'edificazione che sarà onere e cura dell'acquirente porre in essere. Non si esclude l'insanabilità del cespite.

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità della vendita telematica "asincrona", per il tramite della società Astalegale.net, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui all'art. 3 e ss DM 32/2015 con il sito internet: www.spazioaste.it con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica. L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, avranno luogo tramite il portale www.spazioaste.it del gestore incaricato ASTA LEGALE.NET, innanzi al sottoscritto Liquidatore, il giorno 21 gennaio 2025 ore 14:00.

Si significano i seguenti dati economici della presente asta:

Prezzo base d'asta: € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

Offerta minima: € 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00)

Rilancio Minimo Obbligatorio: € 1.000,00 (mille/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni medesimi si trovano, così come identificati, descritti e valutati 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 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.

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei cespiti di cui all'unico lotto, personalmente od a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti che deve intendersi per intero richiamata e trascritta nell'avviso di vendita.

E' 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.

E' possibile conseguire, presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Reggio Calabria.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "TELEMATICA"

Predisposizione ed invio dell'offerta.

Individuato l'annuncio di vendita relativo all'immobile di interesse, l'offerta 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 Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta "telematica", che dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015:

1. i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale (gli offerenti possono essere anche più d'uno);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine (non superiore a 120 giorni) per il relativo pagamento;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; attenzione: in difetto di corretta indicazione del CRO o in difetto dell'indicazione dell'ora del bonifico, il sistema non consente di proseguire nell'inoltro della domanda; a questo proposito, si precisa che, talvolta, il CRO è individuabile dal TNR (transaction

reference number), considerando la stringa tra la sesta e la sedicesima cifra; in ogni caso, si precisa che il codice CRO è un codice solo numerico;

11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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

Una volta terminata la procedura di creazione dell'offerta telematica per come riportato nel "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia (che comprende la sottoscrizione digitale della stessa da parte del soggetto offerente), la stessa dovrà essere inviata, 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.

Versamento della cauzione in caso di offerta telematica

Ciascun offerente "telematico", per essere ammesso alla vendita, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, **di importo pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente a favore di

“Bernardo Femia - liquidazione giudiziaria 1-2018 degli accordi”
IBAN: IT 69 W 03475 01605 CC0012660654

Onde consentire il corretto accredito della cauzione, il bonifico si consiglia venga effettuato almeno 5 giorni prima della data della vendita e quindi entro e non oltre il giorno 4 aprile 2024.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato (da verificarsi alle ore 13:00 del giorno dell'asta) è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: ***“versamento cauzione LOTTO unico procedura 1-2018 degli accordi”***:

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: APERTURA DELLE BUSTE, EVENTUALE GARA TRA PIÙ OFFERENTI, OFFERTE PALESI IN AUMENTO.

In data 21 gennaio 2025 alle ore 14:00 avranno inizio le operazioni di vendita con l'apertura delle buste e, in caso di più offerte valide, si svolgerà l'eventuale gara telematica tra gli offerenti a partire dall'offerta valida più alta.

Il Liquidatore procederà all'apertura delle buste telematiche 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:

la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

□ DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel caso in cui vi sia un'unica offerta valida ed efficace e ammissibile, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un decimo, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente, salvo che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

□ GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)

La gara avrà la durata di 48 ore, con avvio dalle ore 14,15 del 21 gennaio 2025 e terminerà alle ore 14:15 del giorno 23 gennaio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 4 (quattro) volte.

□ AGGIUDICAZIONE

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma www.spazioaste.it del gestore ASTALEGALE.NET SPA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore.

Pertanto, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il sottoscritto liquidatore, avvalendosi della piattaforma, procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal liquidatore al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore ASTALEGALE.NET SPA (www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro il termine perentorio di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine perentorio indicato nell'offerta, sempre con decorrenza dall'aggiudicazione, dovranno essere versati il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già versata) e le spese di trasferimento, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunque comunicati all'aggiudicatario dal liquidatore, unitamente agli importi dovuti.

Il prezzo di aggiudicazione versato mediante bonifico sul conto della procedura, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà risultare accreditato sul predetto conto entro il termine perentorio di 120 giorni ovvero entro il minor termine perentorio indicato nell'offerta.

Entro gli stessi termini dovrà essere consegnata al liquidatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario per tali intendendosi i costi notarili (non si procederà mediante Decreto di trasferimento), nonché i costi per la registrazione e trascrizione del rogito notarile stesso; sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione ed alle spese di trasferimento sopra indicate, 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà pubblicizzato, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto in versione privacy almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, mediante:

- a. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.";
- b. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa), sul sito internet www.astalegale.net,

Gli interessati potranno esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta di visita al liquidatore, dott. Bernardo Femia, al recapito telefonico 0965/813081, o alla mail studio.femia@gmail.com, ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita "immobile" inserita nella 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 20 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Le visite all'immobile avverranno con modalità idonee a garantire la riservatezza degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra di loro. Pertanto, in caso di immobile occupato dal debitore e dalla sua famiglia, verrà assicurata l'assenza degli occupanti nel corso delle visite. Verranno, altresì, evitate visite contemporanee di più offerenti.

Entro quarantotto ore dall'aggiudicazione, il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Reggio Calabria, 20 ottobre 2024

Il Liquidatore
Dott. Bernardo Femia