

TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 39/2020
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Barbara Di Fabio, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta provvedimenti del 26.11.2021 e del 19.8.2023 del Giudice dell'Esecuzione ; visti gli art. 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29 gennaio 2025, alle ore 16:00**, dinanzi a sé, presso la Sala Aste dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Locri sita in Locri (RC) alla via Matteotti n. 356, 1° piano, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima del 7/10/2021 del C.T.U. Geom. Giuseppe Agostino, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale del compendio pignorato:

LOTTO N. 1

immobili siti nel Comune di Benestare, contrada Sant'Elia, così censiti:

- 1) NCT, foglio n. 15, particella n. 5, terreno agricolo di mq. 77.850, (seminativo mq 40.642; uliveto mq 3.318; pascolo 33.890);**
- 2) NCEU, foglio n. 15, particella n. 143, fabbricato di mq. 200, PT, cat. C/2;**
- 3) NCEU, foglio n. 15, particella n. 159, fabbricato di mq. 60, PT, cat. C/2;**
- 4) NCT, foglio n. 15, particella n. 160, terreno agricolo di mq. 101.305 (vigneto mq 25.000; uliveto mq 20.000; seminativo 56.305);**

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: €.66.892,89

Offerta minima: €. 50.169,67

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 2

terreni agricoli siti nel Comune di Benestare, località Sant'Elia, censiti nel NCT:

- 1) foglio n. 15 particella n. 111, seminativo di mq. 620;**
- 2) foglio n. 15 particella n. 109, seminativo di mq. 615;**
- 3) foglio n. 15 particella n. 108, di complessivi mq. 19.730 (seminativo mq 12.000; uliveto mq 7.730);**
- 4) foglio n. 15 particella n. 26, pascolo arborato di mq. 3.010;**
- 5) foglio n. 15 particella n. 27, seminativo di mq. 1.520;**
- 6) foglio n. 15 particella n. 28, seminativo di mq. 120;**
- 7) foglio n. 15 particella n. 29, di complessivi mq. 2.690 (pascolo arborato mq 2.000; seminativo irr. arb. mq 690);**
- 8) foglio n. 15 particella n. 30, di complessivi mq. 1.650 (pascolo mq 1.457; pascolo arborato di mq 193);**
- 9) foglio n. 15 particella n. 47, pascolo arborato di mq. 3.450;**
- 10) foglio n. 15 particella n. 48, pascolo arborato di mq. 1.400;**
- 11) foglio n. 15 particella n. 49, pascolo arborato di mq. 8.290;**
- 12) foglio n. 15 particella n. 32, pascolo arborato di mq. 2.900;**

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: €. 9.401,78

Offerta minima: €. 7.051,34

Deposito per cauzione: 10% del prezzo



LOTTO N. 3

immobile sito nel Comune di Benestare, contrada Nasida censito nel NCEU al foglio n. 23, particella n. 219, fabbricato diruto di mq. 190, PT, cat. F/6 (unità collabente).

Prezzo base d'asta ridotto di 1/5: €2.188,80

Offerta minima: € 1.641,60

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 4

terreno agricolo sito nel Comune di Benestare, contrada Nasida censito nel NCT, foglio n. 23 particella n. 146, agrumeto di mq. 9.880 (con diritto di passaggio dalla P.IIa 147).

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: €11.019,48

Offerta minima: € 8.264,61

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 5

terreno agricolo sito nel Comune di Benestare, contrada Nasida censito nel NCT foglio n. 23 particella n. 148, agrumeto di mq. 5.410 (con diritto di passaggio dalle P.IIe 147-149).

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 6.033,95

Offerta minima: € 4.525,46

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 6

terreno agricolo sito nel Comune di Benestare, contrada Nasida censito nel NCT, foglio n. 23 particella n. 150, agrumeto di mq. 7.140 (con diritto di passaggio dalle P.IIe 147-149-151).

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 7.963,48

Offerta minima: € 5.972,61

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 7

immobili siti nel Comune di Benestare, contrada Nasida, così censiti:

- 1) NCEU, foglio n. 23 particella n. 222 sub. 2, fabbricato di mq. 260,90 compreso i portici, i balconi e le verande, piano T-1, unità in corso di costruzione;
- 2) NCEU, foglio n. 23 particella n. 222 sub. 3, fabbricato di mq. 42, PT, cat. C/6 (garage);

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 11.213,96

Offerta minima: € 8.410,47

Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO N. 8

terreni agricoli siti nel Comune di Benestare, contrada Nasida, così censiti nel NCT:

- 1) foglio n. 23 particella n. 221, agrumeto di mq. 9.125;
- 2) foglio n. 23 particella n. 58, agrumeto di mq. 2.676;
- 3) foglio n. 23 particella n. 72 di complessivi mq. 3.910 (seminativo mq 321; agrumeto mq 3.589);
- 4) foglio n. 23 particella n. 183 agrumeto di mq. 560;
- 5) foglio n. 23 particella n. 184 agrumeto di mq. 190;
- 6) foglio n. 23 particella n. 185 agrumeto di mq. 250;
- 7) foglio n. 23 particella n. 186 agrumeto di mq. 50;



- 8) foglio n. 23 particella n. 187 agrumeto di mq. 5.000;
 9) foglio n. 23 particella n. 188 agrumeto di mq. 90;
 10) foglio n. 23 particella n. 189 agrumeto di mq. 3.210;
 11) foglio n. 23 particella n. 190 di complessivi mq. 3.790 (seminativo mq 347; agrumeto mq 3.443);
 12) foglio n. 23 particella n. 191 di complessivi mq. 2.880 (seminativo mq 1.736; agrumeto mq 1.144);
 13) foglio n. 23 particella n. 192, agrumeto di mq. 1.400;
 14) foglio n. 23 particella n. 160, agrumeto di mq. 30;
 15) foglio n. 23 particella n. 162, agrumeto di mq. 190;
 16) foglio n. 23 particella n. 158, agrumeto di mq. 460;
 17) foglio n. 23 particella n. 93 di complessivi mq. 13.820 (agrumeto mq 783; pascolo arborato mq 2.691; incolto sterile mq 10.346);
 18) foglio n. 23 particella n. 147, agrumeto di mq. 240;
 19) foglio n. 23 particella n. 149, agrumeto di mq. 270;
 20) foglio n. 23 particella n. 151, agrumeto di mq. 150.
- Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: €. 37.538,30
 Offerta minima: €. 28.153,73
 Deposito per cauzione: 10% del prezzo

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **SENZA INCANTO** nelle forme della vendita **“sincrona mista”** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società **AstaLegale.net spa** quale gestore della vendita telematica.

Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in “forma cartacea”);

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 Spa** 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**

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 la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita **Asta Legale**, sita in Locri(RC), via Matteotti n. 356, 1° piano.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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.

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", 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".

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita in forma telematica dovrà 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 28.1.2025 (giorno antecedente la vendita)**.

L'offerta telematica (dichiarazione, nella 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 fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) l'importo versato a titolo di cauzione; l. la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della stessa; m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto l; n.) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o.) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; p.) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di dispensare 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.**

All'offerta telematica, si consiglia di allegare, altresì:

- 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.



-Quando l'offerente **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-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

-Quando l'offerta è formulata **da più persone** alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

-Quando l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale** occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione;

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

- 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.

Il professionista delegato dà atto e avvisa che le offerte o domande di partecipazione alla vendita di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto lett. n) e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 S.p.a., 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 ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero



della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche
- giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote - titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottoni *conferma offerta*) in caso di utilizzo di una PEC-ID, in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottoni *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non ci si avvalga di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

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

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

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

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

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 la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

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

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette 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. n. 32 del 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 PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

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

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, nelle forme dell'offerta analogica come da presente provvedimento o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Locri. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

ASSISTENZA

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

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 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "ANALOGICA"

L'offerente che intenda presentare **offerta di acquisto o domanda di partecipazione alla vendita su supporto analogico**, dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Barbara Di Fabio, sito in via Tevere n. 36 - 89044 Locri (RC), **entro le ore 12:00 del giorno 28.1.2025 (giorno antecedente la vendita)**, una dichiarazione, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, **in regola con il bollo**, contenente:

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 fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni); i) **l'importo versato a titolo di cauzione; l. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di dispensare 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.**

-all'offerta va allegata fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società).

-Quando l'offerente **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-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

-Quando l'offerente è coniugato **in regime di comunione legale** occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione;

-Quando chi partecipa è **un rappresentante**, all'offerta dovranno essere allegati i 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.

L'offerta cartacea deve essere depositata in **busta chiusa**, sulla quale dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. soltanto le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

REQUISITI COMUNI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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;**

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta



cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, **la cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Astalegale.net spa (Banca Sella S.p.a., IBAN IT75A0326822300052136399670), 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 dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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. 32/2015, 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. 32/2015, 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.39/2020 - Avv. Barbara Di Fabio", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

-Il professionista delegato apre le buste alla 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; il professionista delegato avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione alla vendita presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

-il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. 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 e non sono 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;

-in caso di mancanza di offerte ricevibili, od al ricorrere delle condizioni di cui all'art.573 c.2 e 4 c.p.c., il professionista delegato provvede sulle **eventuali istanze di assegnazione** ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., **previa autorizzazione del giudice;**

-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 di €2.000,00 per ciascun lotto, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario;** il delegato precisa che, 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 (**termine non soggetto alla sospensione feriale**), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione;

-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.;

-**il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale)**, da effettuarsi mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "n. 39/2020 R.Es. - Avv. Barbara Di Fabio ", o in altra forma equipollente che garantisca la solvibilità (ad es. bonifico bancario sul conto intestato alla procedura; con esclusione in ogni caso di assegno ordinario);

-poiché il procedimento si basa **su credito fondiario**, il professionista delegato avvisa che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subingresso nel mutuo, assumendosene gli obblighi relativi, secondo quanto indicato nell'art. 41 comma V, T.U.B. (versamento alla banca di quanto dovuto per rate scadute, accessori e spese entro 15 gg dall'aggiudicazione - **termine non soggetto alla sospensione feriale**);

-nel termine perentorio di gg. 110 dall'aggiudicazione (**termine non soggetto alla sospensione feriale**), dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del saldo prezzo corrispondente al credito dalla medesima vantato per capitale, accessori e spese (salva la facoltà di subingresso nel mutuo, di cui infra); a tal fine, sarà l'Istituto mutuante a comunicare tempestivamente, **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, l'importo del credito vantato a titolo di capitale, spese ed accessori, nonché gli estremi bancari per il versamento;

-**ove detto termine decorra inutilmente, l'aggiudicatario potrà versare il saldo secondo le modalità ordinarie**;

-nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (**termine non soggetto alla sospensione feriale**) dovrà versare l'eventuale differenza tra il saldo del prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, indicando il numero e l'anno della procedura esecutiva di riferimento;

-**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 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto 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.

SI AVVISANO 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 nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.



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 cpc., nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it, www.astalegale.net, 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 medesimo avviso verrà pubblicato inoltre su Newspaper Aste - Tribunale di Locri.

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. Barbara Di Fabio ai numeri di seguito indicati:

cell. 3924291981 - tel/fax: 096421562 - mail: barbaradf35@gmail.com - pec: avv.barbaradifabio@pec.it

LOCRI 14 ottobre 2024.

**Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Di Fabio**

