

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 84/2017 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. SIMONA FACCIOLI, professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in merito all'esecuzione di cui sopra promossa da ...omissis...

AVVISA CHE
IL GIORNO 17.05.2019
alle ore 16.00

presso la

SALA ASTE IN VIBO VALENTIA CORSO UMBERTO I N.158 PALAZZO D'ALCONTRES

-A CURA DEL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO-
SI TERRÀ LA **VENDITA SENZA INCANTO** DEI BENI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA A FIRMA DELL'ING. VINCENZO MALUCCIO, POSTI IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO, E PRECISAMENTE:

LOTTO UNICO

Intero fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Tropea (VV) al n° 3 di Vicolo Ripa San Francesco (traversa di Largo Gallupi).

Il fabbricato, di antica costruzione e di pregio, si sviluppa su più livelli (due piani fuori terra oltre seminterrato, anch'esso su due livelli) ed è composto da nove unità immobiliari con accesso da vano scale comune e portone di ingresso unico esterno. Fanno altresì parte del fabbricato: un vano scale comune, un locale tecnico con accesso esterno ed un vano tecnico adibito a deposito interno con accesso dalla tromba delle scale. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di tipo tufaceo e, nel complesso, possiede un buono stato di conservazione e manutenzione, oltre che finiture signorili. Il collegamento verticale tra i piani terra e primo è garantito da una scala condominiale, all'interno della quale si affaccia (al piano primo) un pozzo luce in cui sono allocate diverse aperture degli ambienti soppalcati ricavati nelle u.i. del piano primo. Il collegamento ai piani seminterrati avviene, invece, attraverso scale interne alle unità immobiliari che ne usufruiscono. Le u.i., che possiedono tutte diverse metrature, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di un appartamento, a cui si accede dal piano terra e che si sviluppa ai piani seminterrati S1 ed S2, che si presenta allo stato di "rustico" (catastalmente "in corso di costruzione") ed inagibile per la parziale demolizione dei piani di calpestio (solai tra i piani T ed S1 e tra i piani S1 ed S2).

Tutte le u.i. ultimate (4 al PT e 4 al P1) presentano finiture interne di buona qualità, ovvero: pavimenti in cotto; rivestimenti in ceramica; pareti intonacate a civile e tinteggiate oppure lasciate con pietra a vista; serramenti e scuri in legno; porte interne in legno; portoncino d'ingresso di tipo blindato. Inoltre, ogni u.i. risulta dotata dei seguenti impianti: elettrico; idrico-sanitario; citofonico; condizionamento.

Le u.i. immobiliari, sin dalla loro costituzione, sono state utilizzate per fini turistici con concessione in godimento a terzi, prevalentemente nel periodo estivo.

Tutte le u.i., pur se separate ed indipendenti (sia fisicamente che catastalmente), condividono sia l'allaccio alla rete elettrica (contatore unico e quadri elettrici indipendenti) che l'impianto di condizionamento.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tropea al foglio di mappa 5, particella 107 subalterni:

- 7, in corso di costruzione;
- 8, categoria A/2, vani 4, superficie catastale 73 mq, piano: S1, T e 1.
- 9, categoria A/2, vani 3, superficie catastale 57 mq, piano T e 1.

- 10, categoria A/2, vani 3, superficie catastale 67 mq, piano: S1 e T.

- 11, categoria A/2, vani 3, superficie catastale 77 mq, piano S1 e T.
- 12, categoria A/2, vani 5, superficie catastale 69 mq, piano: 2.
- 13, categoria A/2, vani 4, superficie 58 mq, piano: 2.
- 14, categoria A/2, vani 4, superficie 64 mq, piano: 2.
- 15, categoria A/2, vani 4,5, superficie 91 mq, piano: 2.

Prezzo base: : € 937.500,00 (novecentotrentasettemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 703.125,00 (settecentotremilacentovecincinque/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella **relazione di stima** a firma dell'ing. **Vincenzo Maluccio** che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. Può essere consultata sui siti [internet/www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://internet.www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) www.asteannunci.it, nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

La consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In particolare nella perizia si legge:

-----per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica: nonostante la documentazione tecnica-progettuale risulti essere presso l' UTC "temporaneamente" smarrita, con assoluta certezza è possibile affermare che la costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1967 e che, rispetto alla sua impostazione originaria, il fabbricato ha subito alcune variazioni significative, sia di tipo strutturale che di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni. L'attuazione degli interventi edilizi sul fabbricato si evince, oltre che dalle variazioni catastali (da 3 subalterni originari si è passati alla costituzione dei 9 subalterni attuali), anche dall'unica pratica tecnica fornita dall' UTC relativa ad un'ordinanza di demolizione di opere abusive in c.a. realizzate ai piani seminterrati del fabbricato de quo. Infatti, tralasciando il contenuto dell'ordinanza (alla quale, secondo la documentazione a corredo della pratica, la proprietà avrebbe ottemperato), è da rilevare che nella relazione tecnica redatta dall'UTC, per controllo edilizio eseguito sul fabbricato, vengono richiamate le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 513/99 del 18/11/1999 avente ad oggetto: "Ristrutturazione e- Risanamento Conservativo dell'ex Palazzo Romeo"; Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n.85/04 del 24/06/2004 avente ad oggetto:- "Recupero locali sottotetto e seminterrati ai fini abitativi". Pertanto, considerata l'indubbia esistenza di due pratiche edilizie sul fabbricato de quo ed il relativo oggetto attribuitogli ed, ancora, considerato che dall'attività di controllo edilizio su menzionata (posteriore alla data delle pratiche e, presumibilmente, dei relativi lavori) è emersa la sola contestazione delle opere in c.a. realizzate ai piani seminterrati, è lecito pensare che ai piani superiori (terra e primo) nulla fosse difforme o in contrasto con i progetti allora presentati. Inoltre, secondo quanto rilevato in situ dal CTU, l'attuale utilizzazione (destinazione d'uso) degli spazi del fabbricato, relativamente ai piani terra e primo, può ritenersi conforme alle norme urbanistiche vigenti. Infatti, tutti i locali ispezionati sembrano rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti per l'utilizzo ai fini abitativi. Qualora la distribuzione attuale degli spazi interni al fabbricato fosse diversa da quella rappresentata negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie presentate (ad oggi smarrite), la situazione potrebbe essere regolarizzata mediante una semplice S.C.I.A. in sanatoria. Non risulta possibile, invece, verificare quale sia la destinazione d'uso dell'unità immobiliare attualmente allo stato di rustico (Sub 7 - "in corso di costruzione") che si sviluppa interamente ai piani seminterrati S1 ed S2. Pertanto, considerato che non è stato possibile nemmeno procedere ad ispezionarla e rilevarne le misure, a causa della sua inagibilità per la parziale demolizione dei piani di calpestio (solai tra i piani T ed S1 e tra i piani S1 ed S2), la stessa verrà esclusa dalla stima. Dal momento che nessuna documentazione è stata fornita per il fabbricato pignorato, non è stato possibile verificare nemmeno se esso sia dotato del certificato di agibilità. Invece, considerato che dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia e, soprattutto, che dal confronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto attuale non sono emerse incongruenze, è possibile affermare che per le u.i. pignorate non risultano difformità catastali di alcun genere;

-----per quanto riguarda vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene: dalle informazioni ottenute, trattandosi di unità immobiliari costituenti un intero fabbricato, di unica proprietà, abitualmente utilizzato ad uso turistico - ricettivo nel solo periodo estivo, non risulta costituito un condominio e non esistono oneri di natura condominiale.

E' da rilevare, invece, la presenza di una domanda giudiziale con la quale si chiede la revoca dell'atto con il quale si trasferisce in capo al debitore esecutato la proprietà dell'intero fabbricato che ospita gli immobili pignorati;

-----per quanto riguarda la presenza o meno: a) della certificazione energetica. b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti: a) Considerato che l'obbligo della certificazione energetica, oggi Attestato di Prestazione Energetica (APE), è stato previsto per gli edifici di nuova costruzione, ossia quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005, è ragionevole pensare che gli immobili oggetto della presente procedura ne siano sprovvisti. Considerato che il costo per la redazione di un APE si aggira, mediamente, intorno ai 250,00 € per ogni unità immobiliare e che, ai fini della vendita dei beni pignorati con questa procedura, è obbligatorio dotare di APE n° 8 u.i. (dal momento che l'APE non si redige per le u.i. non ultimate), si può facilmente stimare che il costo complessivo da considerare per la redazione degli APE ammonta a 2.000,00 € circa; b) Per quanto attiene gli impianti presenti all'interno degli immobili pignorati, non è stata rinvenuta alcuna documentazione amministrativa e tecnica ai sensi del D.M. n. 37 del 22/1/2008.

IL CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO.

Disciplina della vendita

La VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.572 e 573 cpc, avverrà alle seguenti condizioni:

Data esame offerte: 17 maggio 2019 alle ore 16.00

Termine presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo presentazione offerte: in caso di offerta con modalità analogica, l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato in Vibo Valentia, Corso Umberto I°, n.131, piano primo, la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

Luogo esame offerte: sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia, Corso Umberto I° n.158, Palazzo D'Alcontres.

AVVERTENZE GENERALI

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita

dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il *Portale delle Vendite Pubbliche* di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Vibo Valentia: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico presso il sito ABI.

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di **120 giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 2940219, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Filiale di Vibo Valentia, IBAN IT71A053874283000002940219 ovvero a mezzo assegno circolare intestato al professionista delegato, che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al bonificosuddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni dalla data della vendita**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art. 587 c.p.c.* e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G. E..

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*.

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

Vendita sincrona mista

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E. con provvedimento del 07.05.2018 è la società "**Edicom Finance**", corrente in Padova, Via Piazzetta Amleto Sartori n.18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo come sopra indicato.

Assistenza a cura del Gestore: Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

Sede di Venezia – Mestre tel 0415369911, fax 0415361293

Sede di Palermo tel 0917308290, fax 0916261372

Email: venditetelematiche@edicomsrl.it

Soggetti legittimati a presentare le offerte

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

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

Modalità e termini di prestazione della cauzione

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca SELLA, IBAN IT02A0326812000052914015770.

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

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

Validità ed efficacia dell'offerta

La validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Offerta con modalità telematica

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al *Portale delle Vendite Pubbliche* che si raggiunge alternativamente dai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

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

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita *presentatore*, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

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

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

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

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto 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 25MB.
- 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 (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. 2) firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

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

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

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

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

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offerta Integrale.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 reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

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

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero 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. 26 febbraio 2015 n. 32.

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

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.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico presso lo studio del professionista delegato in Vibo Valentia al Corso Umberto I°, n.131, piano 1.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

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

Offerta con modalità cartacea

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Vibo Valentia al Corso Umberto I°, n.131, piano primo, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.

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

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, tel. 096343598 – cell 3385266688.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalità di pubblicazione del presente avviso

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul *Portale delle Vendite Telematiche*, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it; e www.asteannunci.it* e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale a scelta del professionista delegato, non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto.

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

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

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

La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa va acclusa quanto prima nel fascicolo del professionista delegato.

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

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

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.

Vibo Valentia, li 08.03.2019.

Il Professionista delegato

Avv. Simona Faccioli

