

TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI E PROCEDURE CONCORDATE

AVVISO DI VENDITA
PROC. N° 16/2022 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Russo, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Emmanuele Agostini, del 01.06.2023, vista la circolare dell'Ufficio esecuzioni e Procedure concorsuali del 27.5.2020 sulle modifiche alle regole di espletamento delle operazioni di vendita senza incanto, al fine di implementare le attività connesse alla partecipazione alle vendite giudiziarie in modalità integralmente "da remoto" ed il pedissequo allegato costituente integrazione dell'ordinanza delegata ex art. 591 bis c.p.c., visti gli art. 569 e segg. c.p.c., visti gli art. 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25 LUGLIO 2024 alle ore 16:00** dinanzi a se, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "ASINCRONA"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal nominato tecnico stimatore Dott. Agr. Francesco Rajani in atti, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1: *"Piena proprietà, quota 1000/1000, di capannone industriale a destinazione commerciale, dotato di corpi edilizi accessori ed aree pertinenziali, in Petilia Policastro alla loc. Cerasara, al catasto fabbricati censito coi sub 2 e 3 della p.lla 715 foglio 26".*

Il lotto è composto dai seguenti elementi:

- A: CAPANNONE PRINCIPALE (SUB 2);
- B1: CORPO AGGIUNTO, PIANO TERRA: UFFICI (SUB 2);
- B2: CORPO AGGIUNTO, PRIMO PIANO: ABITAZIONE (SUB 3);
- C: SECONDO CAPANNONE AD UN PIANO, ABUSIVO ED IN PARTE SANABILE, (SUB 2);
- D: OPERE ESTERNE ACCESSORIE (SUB 2):

La zona, servita dalla citata s.s. 109 della Sila Piccola che collega vari comuni di questo territorio, distanti pochi chilometri, nonostante in questa specifica area abbia destinazione urbanistica artigianale/industriale, in realtà è immersa in un contesto quasi esclusivamente agricolo.

Occupato da uno dei debitori esecutati: l'abitazione è abitata insieme alla sua famiglia, i restanti fabbricati sono liberi.

A) Descrizione capannone principale

Elevato ad un piano f.t., trattasi di struttura realizzata in c.a.p. e c.a.v. (cemento armato precompresso e vibrato) con struttura a telai e telaio di base a plinti collegati tramite travi con copertura a tegoloni precompressi poggianti su trave in c.a.p. a doppia pendenza. Internamente è completamente controsoffittato con pannelli, la

pavimentazione è in grès, le porte d'accesso sono costituite da un'ampia serranda con sollevamento motorizzato, un'ampia vetrata in alluminio zincato preverniciato e vetri antisfondamento e varie porte antincendio, le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica nella zona ex macelleria, le pareti esterne sono pitturate, le finestre, che si sviluppano nelle parti alte garantendo l'illuminazione naturale e l'aerazione, sono in lamiera zincata preverniciata; è inoltre presente ogni impianto, elettrico, di condizionamento centralizzato, ecc. Composto da due ambienti, ha forma rettangolare, superficie mq 1.050 ed altezza interna mt 3,80.

B) Descrizione corpo aggiunto, uffici e abitazione (p.t. e 1° piano)

Composto da un edificio contiguo al lato sud del capannone avanti descritto, elevato a 2 piani fuori terra e di superficie in pianta complessiva circa 144 mq. Il piano terra è destinato a servizi igienici/spogliatoio/uffici, il primo piano ad abitazione. L'immobile, dotato di prospetti a facciavista, in pietra al piano terra ed in mattoni al 1° piano, ha struttura in c.a., muratura perimetrale ed interna in mattoni forati e copertura a falde comprensiva di grondaie e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'accesso agli uffici al piano terra avviene sia direttamente dall'interno del capannone che dal cortile esterno, tramite un porticato; l'accesso all'appartamento al primo piano è indipendente ed avviene tramite una scala esterna curvilinea ad unica rampa in calcestruzzo cementizio armato, rivestita in marmo e dotata di corrimano in ferro battuto. L'appartamento è composto da ampio salone d'ingresso, cucina, 3 stanze da letto, bagno e terrazzini e risulta essere completamente rifinito ed arredato in ogni sua parte perché abitata da uno degli esecutati e dalla sua famiglia. **CARATTERISTICHE COMUNI AI 2 PIANI:** sono entrambi dotati di impianti elettrico in cavidotto sottotraccia, idrico, fognario, telefonico e di condizionamento; l'accesso avviene tramite portoncini in legno blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera, quelli interni in legno massello; pavimentazione interna in monocottura, pareti tinteggiati nelle stanze e piastrellati nei bagni ed in cucina. Gradevoli sono le linee architettoniche interne ed esterne, buono lo stato di conservazione e manutenzione. Nella pagina seguente sono restituite le planimetrie curate dallo scrivente. **UFFICI/SERVIZI AL PIANO TERRA:** È composto da disimpegno, bagni, spogliatoi, corridoio ed uffici.

C) Descrizione secondo capannone abusivo

È stato ricavato fruendo a nord del muro esterno di recinzione del lotto, che è in cemento armato, e, a sud, di porzione della parete nord del capannone principale; conseguentemente, per la sua costruzione è stato necessario realizzare la tamponatura dei soli lati est ed ovest, quelli peraltro di minore dimensione, ed apporre dei pannelli sul tetto. Internamente, la pavimentazione è in conglomerato cementizio armato con rete metallica elettrosaldata, è completamente controsoffittato con pannelli, le porte d'accesso sono costituite da ampie serrande con sollevamento motorizzato, le finestre, che si sviluppano nelle parti alte garantendo l'illuminazione naturale e l'aerazione, sono in lamiera zincata preverniciata. Composto da un solo ambiente, ha forma trapezoidale, superficie mq 350 circa ed altezza mt 3,50.

D) Opere accessorie

D.1 Viabilità interna, piazzali di manovra, parcheggi esterni ed aree a verde. Ad eccezione degli spazi occupati dal capannone e dagli altri manufatti, l'intera area recintata (quella comprendente i percorsi pedonali e carrabili, le aree destinate a parcheggio e le zone di carico e scarico, circa 1.500 mq di superficie complessiva) è generalmente pavimentata con conglomerato bituminoso. Come rilevabile dalle precedenti Tav. 3 e 4, ulteriori 600 mq circa sono destinati ad aiuole e parcheggio

esterno; con la precisazione che parte della rimanente superficie è compresa nella banchina della s.s. 109, altra parte, come specificato nella precedente pag. 3, è invece accorpata alla contigua p.lla 767 di proprietà di terzi.

D.2 Cancellone d'accesso e recinzione Un cancello pedonale ed un comodo accesso carrabile direttamente dalla s.s. 109, entrambi metallici, il primo a battente a 2 ante, il secondo scorrevole, con apertura automatica, per permettere l'ingresso degli automezzi. La recinzione, di altezza media generalmente superiore a 2 metri, si sviluppa per circa 250 metri lungo l'intero perimetro del lotto ed è realizzata lungo il lato sud, quello principale, con muretti in cls e sovrastanti pannelli modulati metallici, lungo il lato ovest con spesso muro in cls e sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, lungo il lato nord, parte del quale, come già riferito avanti, è stato utilizzato per la realizzazione del secondo capannone, con un alto muro in cls, lungo il lato est, a confine con la p.lla 716 anch'essa di proprietà degli esecutati, con rete elettrosaldata.

D.3 Altre dotazioni dell'area: Illuminazione esterna e videosorveglianza All'interno dell'area, fissati alle pareti del capannone, esistono proiettori alogeni e videocamere. **Impianto antincendio** L'impianto antincendio è realizzato con rilevatori di fumi, tubazione di adduzione in acciaio, cassette munite di lancia e tubazione flessibile in canapa plastificata. **Altre dotazioni dell'area:** reti fognarie separate per acque bianche e nere, allacci alle reti pubbliche di distribuzione delle varie utenze, piccole tettoie, ecc.

Prezzo base: € 104.292,56 (centoquattromiladuecentonovantadue/56)

Offerta Minima: € 78.219,42 (settantottomiladuecentodiciannove/42).

Rilanci minimi in caso di gara: € **4.171,70** (pari al 4% del prezzo base d'asta)

LOTTO N. 2: “Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uliveto in agro di Petilia Policastro alla loc. Cerasara, esteso mq 3.760, nel PRG ricadente in zona D1 artigianale ed industriale, al catasto terreni censito con la p.lla 716 foglio 26”

La zona, servita dalla citata s.s. 109 della Sila Piccola che collega vari comuni di questo territorio, distanti pochi chilometri, nonostante in questa specifica area abbia destinazione urbanistica artigianale/industriale, in realtà è immersa in un contesto quasi esclusivamente agricolo

Occupato da uno dei debitori esecutati; l'uliveto è regolarmente coltivato e contiene al suo interno un manufatto adibito a piccolo allevamento di conigli ad uso familiare.

Descrizione uliveto e manufatto pertinenziale

È un uliveto da olio con giacitura pianeggiante e sesto d'impianto mt 9*9, ospitante circa 35 soggetti di ulivo dell'età media apparente di 30 anni circa. Il fondo è dotato di un manufatto rifinito al rustico di circa 18 mq di superficie, al momento del sopralluogo destinato a conigliera, ovvero a luogo destinato all'allevamento di un modesto numero di conigli per fabbisogno familiare.

Prezzo base: € 6.741,56 (seimilasettecentoquarantuno/56)

Offerta Minima: € 5.056,17 (cinquemilacinquantasei/17).

Rilanci minimi in caso di gara: € **269,66** (pari al 4% del prezzo base d'asta)

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO nelle forme della **vendita telematica “asincrona”** di cui all’art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, **per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica**, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito portale www.garavirtuale.it – (PDG d’iscrizione n. 3 del 4/8/2017).

L’udienza di esame delle offerte, le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it, in forma **esclusivamente “da remoto” senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente** (secondo le modalità di seguito fornite)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L’immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore CTU Dott. Agr. Francesco Rajani (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17 5° comma e 40 6° comma della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova meglio descritto nella perizia del Dott. Agr. Francesco Rajani con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA’ “ASINCRONA”

L’udienza di convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista delegato, l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo esclusivamente in modalità telematica tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. - www.garavirtuale.it – ove verrà creata per ciascun professionista un aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all’udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta a professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all’accesso nell’area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita. In ogni caso il gestore della vendita telematica, assicurerà a qualunque interessato che acceda nell’area pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all’andamento delle vendite con incanto in *real time* garantendo l’anonimato degli offerenti.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il *modulo web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il *modulo web* dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (**in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento**);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello 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.

In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente **trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, **con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta** (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.
- inviata a mezzo di un **cd. "Presentatore"**, ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

OGNI PRESENTATORE POTRÀ PRESENTARE OFFERTE, NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA, NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in cancelleria in caso di aggiudicazione.

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal, o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che **il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta** (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, 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, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario/postale sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti coordinate: **IBAN: IT02A 03268 12000 05291 40157 70 – BANCA: Banca Sella Spa – INTESTATARIO: Edicom Finance Srl -**, entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, saranno resi noti al professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi; tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara). Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente provvedimento.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ed alle fasi di vendita avrà luogo esclusivamente tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- procederà ad abilitare la parti interessate a presenziare l'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;
- **in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. ALIAS).**

L'offerta presentata è sempre irrevocabile; saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un $\frac{1}{4}$ del prezzo VALORE ASTA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. **L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita;**

Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un $\frac{1}{4}$ de prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di

assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti ed in mancanza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato, al termine delle operazioni di gara, aggiudicherà al migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 15:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara;**

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere di sabato o in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci "*cd. dell'ultimo minuto*" e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);

- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. . L'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo

prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura – l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà anche nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente dalla banca mutuante. Il prezzo della vendita e le somme a titolo di spese per il trasferimento verranno versati dal sottoscritto professionista delegato su conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito che garantirà le migliori condizioni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Inoltre, *“l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura”*.

Che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste di autorizzazione ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita potranno pervenire soltanto dalle parti della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata al professionista, ai recapiti indicati sull'avviso di vendita, entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita.

Le parti ammesse, saranno abilitate all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso il gestore della vendita telematica, assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'area pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite con incanto in *real time* garantendo l'anonimato degli offerenti.

La perizia di stima, richiamate nel presente bando, le foto, l'ordinanza ed il bando saranno pubblicati e visionabili sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Crotone www.tribunale.crotone.it

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

ASSISTENZA TECNICA DEL GESTORE

Il Gruppo Edicom nella sua qualità di Gestore delle Vendite Telematiche, ha provveduto ad attivare numerosi servizi di supporto dedicati ai Professionisti Delegati ed ai Giudici per la messa in atto delle vendite con modalità telematica previste dal DM 32/2015.

Nello specifico l'assistenza viene fornita mediante vari canali di comunicazione gestiti da operatori qualificati ed appositamente formati per fornire le informazioni di carattere tecnico ed informativo necessarie per una corretta esecuzione delle vendite con modalità telematica.

Il Contact Center dedicato è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat online disponibile direttamente tramite l'apposito tasto presente nell'area riservata del professionista delegato e nell'area pubblica del portale www.garavirtuale.it sia in homepage che nella pagina di dettaglio di ciascun lotto di interesse;

Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente;

Il **servizio di Help Desk telefonico** è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono **041 8622235**.

Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili in base alla tipologia di assistenza desiderata:

- Premere tasto 1 per: Informazioni generali sulle vendite telematiche;

- Premere tasto 2 per: Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche;

- Premere tasto 3 per: Assistenza tecnica URGENTE* durante le fasi di gara;

Il servizio di assistenza tecnica per le richieste con carattere di urgenza è attivo, ad orario continuato, dal lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle 20:00. Si ricorda che eventuali richieste che non siano di estrema urgenza non verranno prese in carico.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), allegati e modalità di partecipazione possono essere reperiti sui siti internet indicati, presso la Cancelleria piano 4° del Tribunale di Crotona o presso il professionista delegato Avv. Vincenzo Russo, ai numeri di seguito indicati: Tel. 0962/905376 - Cell. 340/0068093 - Mail: avv.vinrusso@libero.it - PEC: avv.vincenzorusso@pec.it

Crotona (KR), li 15 Maggio 2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Russo**