

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**PROCEDURA N. 33/2020 R.G.E.**

Il sottoscritto avv. FLAVIO PIRRO' (c.f.: PRRFLV79D27C352Z), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 33/2020 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Catanzaro,

**AVVISA**

che il giorno 12 marzo 2024, alle ore 15.00, in Catanzaro alla via Argento, presso il Tribunale di Catanzaro - aula A, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente lotto così descritto:

**LOTTO UNICO:** Appartamento sito nel Comune di Catanzaro, via Domenico Marincola Pistoia, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 56, particella 387, piano terra, Z.C. 2, Cat. A/3, classe 1, vani 3,5, rendita catastale € 139,19, superficie commerciale 74 mq.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 12.000,00**

**OFFERTA MINIMA VALIDA per la partecipazione all'aggiudicazione del LOTTO UNICO: € 9.000,00**

**AUMENTO MINIMO in caso di gara: € 500,00**

Ogni più utile informazione sull'immobile posto in vendita, sullo stato di fatto e di diritto dello stesso, sull'appartenenza del cespite al proprietario esecutato, sullo stato di occupazione o meno dell'immobile e sulla eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dello stesso, sulle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e descrittive del cespite, potrà essere acquisita consultando la relazione tecnica di stima redatta dal nominato C.t.u., Arch. Patrizia Leto. I certificati catastali ed ipotecari e gli atti e documenti allegati al fascicolo della procedura esecutiva potranno essere consultati presso il sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Si precisa, inoltre, che è a carico dell'acquirente dotare l'immobile eventualmente aggiudicato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra certificazione o attestazione eventualmente occorrente qualora non fosse stata già rilasciata.

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA SICRONA MISTA (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

**AVVERTENZE GENERALI**

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
- 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;
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino ad approvazione del progetto di distribuzione;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario avv. Flavio Pirrò, con studio sito in Catanzaro (CZ), discesa Filanda n. 4, telefono 328.4581769, pec [flavio.pirro@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:flavio.pirro@avvocaticatanzaro.legalmail.it) il quale provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso il bene immobile suddetto. Le visite degli immobili in assenza di accordo con il debitore si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

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 dell'aggiudicazione** (ovvero quello minore indicato nell'offerta) mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB. Qualora, infatti, il procedimento si basi su credito fondiario e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento della vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta).

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, oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate a quest'ultimo entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

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 9.10.2018, è la società Edicom Finance Srl, con sede legale in Padova, 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 tramite la piattaforma gestionale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e con sede ubicata in via Argento presso il Tribunale di Catanzaro, email [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

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, ossia con modalità cartacea, partecipano comparendo 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 G.E., nel luogo come sopra indicato.

#### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

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

In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, o, comunque, mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente un mandato alle liti, con documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente; in ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c. - .

#### **MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 3190, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la BANCA CENTRO CALABRIA di Catanzaro, IBAN IT49W 08258 04401 00600 0003190 e tale bonifico deve perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, tramite assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre al professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

#### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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'offerta non è accompagnata dalla cauzione del decimo del prezzo offerto.

#### **OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

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

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

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### Modalità di trasmissione dell'offerta (art. 13)

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14)

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.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15)

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira 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 a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.-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. Per informazioni più dettagliate sull'offerta con modalità telematica si rinvia, altresì, alle informazioni 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\\_PVP.pdi](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdi)).

### OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

La domanda di partecipazione alla vendita (art.571 c.p.c.) potrà essere redatta dall'offerente (tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi), personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche sugli appositi moduli rilasciati dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, e dovrà essere corredata da marca da bollo di € 16,00.

Comunque, essa dovrà contenere a pena di inefficacia:

- ✓ Le generalità complete dell'offerente (il cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente, fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente, visura camerale in caso di ditta o società da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art.179 comma 1°, lettera f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- ✓ I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto.
- ✓ L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché la dichiarazione dell'offerente di aver visionato ed esaminato la relazione di consulenza di stima e di ritenere il cespite oggetto di procedura idoneo ed adeguato alle proprie esigenze ed interessi, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Unitamente all'istanza di partecipazione come sopra compilata e contenente tutte le indicazioni anzidette, ciascun offerente dovrà depositare, sempre a pena di inefficacia, nella medesima busta sigillata contenente l'offerta, mediante allegazione all'istanza di partecipazione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare bancario non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato a "Tribunale di Catanzaro - procedura esecutiva n. 33/2020 - Avv. Flavio Pirrò", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso la **Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro**, entro le ore 12:00 del giorno 11.03.2024. All'esterno della busta 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.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno ed all'orario fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi presso l'**aula A del Tribunale di Catanzaro**; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo

ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il compendio pignorato sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti, da intendersi integralmente riportata e trascritta nel presente avviso di vendita e conosciuta dagli offerenti.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo di € 500,00.

Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, 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.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli

offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti sarà restituita la cauzione mediante bonifico sull'Iban indicato nella domanda telematica o mediante restituzione dell'assegno circolare depositato nel caso di domanda cartacea. Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria ovvero 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, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. e, in ogni caso, in aggiunta, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sul portale denominato "Aste.click", nonché sulla "Riviste Aste Giudiziarie", mediante servizio Postal Target, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita.

Ulteriori e maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Catanzaro, discesa Filanda n. 4, previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti: tel. 0961.721731 – cell. 328.4581769

Catanzaro, 27 novembre 2023.

Il professionista delegato  
avv. Flavio Pirrò