

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto con modalità telematica asincrona**  
**Delegata a professionista ex art. 591bis CPC**  
**Procedura 94/2021 Rg. Espr.**

Il sottoscritto Avvocato Giuseppe Spadafora (CF SPDGPP76E24C352Q), professionista delegato alle operazioni di vendita e custode nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 94/2021 R.G. Espr. del Tribunale di Catanzaro, in forza di ordinanza ex art. 591bis CPC del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Catanzaro,

**AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025 alle ore 15.30**, procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte, alla determinazione degli offerenti, alle conseguenti deliberazioni e, all'esito, darà inizio alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente LOTTO UNICO: "Piena proprietà di appartamento in Satriano, Via Zurigo 8, identificato al NCEU al Foglio 2, Particella 1215, Sub. 11, Categoria A3, Classe 3, 4,5 vani, rendita € 165,01. L'immobile è posto al piano primo ed ha una superficie commerciale di mq 88. E' composto da cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, balcone e cantina al piano seminterrato. E' ubicato in edificio di 4 piani, 3 fuori terra e 1 interrato".

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DI 1/4: € 59.400,00**

**OFFERTA MINIMA PARTECIPAZIONE ALL'AGGIUDICAZIONE: € 44.550,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.500,00**

**Termine di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in via telematica, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.

**Apertura buste ed esame offerte:** **15 APRILE 2025 h 15.30** in modalità esclusivamente telematica, tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), da remoto, cioè senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, i quali potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nel presente avviso.

**Inizio e termine gara:** la gara avrà inizio al momento del completamento da parte del Professionista delle verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine **alle ore 15 del 18.4.2025**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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. Conseguentemente 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 del DPR 380/2001 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. A meno di esenzione espressa da parte dell'aggiudicatario, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse. L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita, redatto a firma del Geom. Pietro Canino, sarà pubblicato unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche, su "[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)", sulla "*Rivista Aste Giudiziarie*", sul sito "*Aste.click*", sul portale con vetrina permanente per 365 giorni [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito web [www.subito.it](http://www.subito.it), sulla "*vetrina immobiliare permanente*" dedicata al Tribunale ed accessibile dal sito [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) e sul periodico quindicinale "*Aste Giudiziarie*" edizione nazionale in versione digitale. Si precisa che è a carico dell'acquirente dotare l'immobile eventualmente aggiudicato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra eventuale certificazione od attestazione eventualmente occorrente ed eventualmente non già rilasciata.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissati per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.

Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale e inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o di presentatore ex art. 12, comma 5, DM 32/2015, 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.

Un presentatore potrà presentare offerte, nell'ambito del medesimo esperimento di vendita telematica, esclusivamente nell'interesse di un solo offerente ovvero presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

#### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1.- L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- 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 o altro dato identificativo del lotto;
- e.- la descrizione del bene;
- f.- l'indicazione del referente della procedura;
- g.- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h.- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i.- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l.- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m.- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n.- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o.- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3.- 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.

4.- L'offerta e' 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 e' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5.- 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 e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6.- 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.

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1.- 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).

2.- 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.

3.- 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 e' 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.

4.- 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.

#### Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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).

4.- 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.

#### Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1.- 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 e' 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 e' 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.

2.- 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è, salvo successive variazioni che l'offerente è tenuto a conoscere: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo suddetto del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti on line tramite pagoPa - utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si specifica, ad integrazione di quanto previsto dall'art. 15 su riportato, che:

1.- 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, cit., l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del Professionista Delegato [giuseppe.spadafora@avvocatitanzaro.legalmail.it](mailto:giuseppe.spadafora@avvocatitanzaro.legalmail.it);

2.- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, cit. 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, è consentita la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati seguenti:

a.- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a

- soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b.- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispettivi dati del coniuge;
  - c.- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - d.- 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;
  - e.- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;
  - f.- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
  - g.- il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - h.- l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN (codice identificativo della transazione che ha sostituito il CRO) del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata, senza spazi, caratteri speciali o trattini;
  - i.- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
  - j.- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Le dichiarazioni ed i dati non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovrà allegarsi, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, la seguente documentazione in formato di documento informatico o di copia informatica anche per immagine priva di elementi attivi:

- a.- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, altresì copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano);
- b.- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuati esclusivamente tramite bonifico sul C/C del gestore della vendita telematica alle seguenti coordinate IBAN IT02A0326812000052914015770 e con il debito anticipo tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte. 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;
- c.- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d.- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- e.- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale;
- f.- se il soggetto è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia

della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g.- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta;

h.- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;

i.- dichiarazione di avere preso completa visione della perizia di stima.

Salva la previsione di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, si procederà all'aggiudicazione anche in ipotesi di mancato collegamento il giorno fissato per la vendita e si incamererà la cauzione in ipotesi di rinuncia dell'offerente o di rifiuto all'acquisto.

Qualora l'offerente intenda partecipare alla gara per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

### DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte in modalità telematica nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita GRUPPO EDICOM SPA WWW.GARAVIRTUALE.IT ove verrà creata un'aula virtuale per lo svolgimento delle operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori dovranno presentare apposita richiesta al Professionista Delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni 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](http://www.garavirtuale.it), nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite in real time garantendo l'anonimato degli offerenti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiranno causa di invalidità delle operazioni, né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nel presente avviso e in particolare:

- a.- le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b.- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità descritte;
- c.- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d.- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso;
- e.- le offerte che non consentono di individuare l'offerente.

Trenta minuti prima delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto del predetto invito sarà trasmesso dal gestore anche a mezzo sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

- .- procederà ad abilitare le parti interessate che abbiano fatto apposita richiesta a presenziare all'udienza per assistere alle operazioni di gara (il Professionista inserirà i dati dei richiedenti sulla piattaforma ed il gestore trasmetterà a mezzo posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati 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 indicati;
- .- procederà 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 e alle parti

della procedura, il gestore della vendita sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **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 è inferiore (nel limite 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, asincrona telematica, 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 PLURALITA' DI OFFERTE**

a.- Si procederà alla gara con modalità telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate nel presente avviso e 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 è indicata nel presente avviso di vendita;

b.- Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. l'aggiudicazione avverrà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, precisando che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto, - entità della cauzione prestata, - minori termini per il versamento del saldo del prezzo, - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e secondo le seguenti modalità:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ogni partecipante potrà formulare plurime offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (via mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale e accedervi solo qualora si voglia formulare un rilancio prima della scadenza del termine di cui oltre;
- la gara avrà inizio al momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 15.00 del terzo giorno successivo;
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma fino ad un massimo di 8 prolungamenti e quindi per un totale di 120 minuti.

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) e al referente la conclusione della gara tra gli offerenti.

A questo punto il Professionista Delegato, accedendo alla piattaforma di gara, formalizzerà l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta, redigendo apposito verbale di aggiudicazione e allegando il report di gara rilasciato dal gestore.

Ai partecipanti saranno date comunicazioni a mezzo posta elettronica certificata e sms.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte l'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 al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione il bene è aggiudicato al migliore offerente.

### PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1.- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2.- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3.- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4.- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5.- 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... rep. ... e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione e somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
- 6.- ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c. in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa; la disposizione si applica ugualmente nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate; ai sensi dell'art. 591 bis comma 7 c.p.c. il professionista delegato richiederà la decadenza dell'aggiudicatario entro il termine di 10 giorni dalla scadenza del termine previa verifica del mancato versamento; la



detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, può anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la condanna successiva al pagamento della differenza tra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto confiscatogli a titolo di multa e quello dell'offerta a suo tempo presentata; il Professionista Delegato richiederà detta condanna al G.E. prima di procedere con il progetto di distribuzione, nell'ambito del quale la detta condanna costituirà un credito da assegnarsi agli ultimi creditori come risultante da relativa graduazione.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento è perentorio, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.

Il saldo del prezzo e le spese di trasferimento dovranno essere corrisposte mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT30T010050440000000009039 relative a conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare acceso presso BNL SPA filiale di Catanzaro, Piazza Matteotti.

Il saldo del prezzo e le spese di trasferimento potranno essere corrisposte anche mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del Testo Unico Bancario DLGS 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e, comunque, disponendo il versamento diretto al fondiario per un importo non superiore al 70% dell'intero prezzo realizzato.

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare delle somme da versare, comprensive di saldo del prezzo di aggiudicazione, oneri tributari e ammontare delle proprie competenze per l'attività di trasferimento, oltre alle modalità di versamento.

Il Professionista Delegato richiederà all'aggiudicatario, nello stesso termine, la dichiarazione c.d. antiriciclaggio ex art. 585 comma 4 c.p.c. e la dichiarazione e la documentazione necessaria per l'accesso ad eventuali agevolazioni fiscali. Esse dovranno essere consegnate dall'aggiudicatario al Professionista Delegato entro il termine per il versamento del saldo del prezzo.

\*\*\*

Ulteriori e maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il sottoscritto professionista delegato con studio in Catanzaro, Via XX Settembre n. 63, ed ai seguenti recapiti telefonici : TEL. E FAX 0961/720724 - CELL. 3288325952.

Catanzaro 28 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avvocato Giuseppe Spadafora

