

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PROC. n.115/2022 RGE**

Il sottoscritto Avv. Valerio Carvetta, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero di RGE 115/2022 del Tribunale di Catanzaro, vista l'ordinanza di vendita del Giudice delle Esecuzioni del 20-03-2025, visti e applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno 11-11-2025, alle ore 11,00 e seguenti, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di vendita ASINCRONA, ai sensi dell'art. 24 D.M. Giustizia n.32/2015, del seguente bene immobile, meglio descritto nella perizia di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene), disponibile online www.asteannunci.it e sul PVP. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato:

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione di tipo economico indipendente al piano secondo di un immobile residenziale con annesso deposito al piano terra sito nel Comune di Catanzaro, Largo Pianogrande n.8, superficie catastale mq.127,00, libero; immobile censito in C.F. del Comune di Catanzaro al Foglio di Mappa n.48, Particella n.1057 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 5, rendita catastale € 247,90.

Prezzo Base: € 53.000,00 (ridotto di ¼ rispetto alla 1° vendita)

Offerta Minima: € 39.800,00 (arrotondato)

Rilancio minimo in gara: € 1.500,00 (come stabilito nella delega)

Data esame offerte: 11-11-2025 ore 11,00 apertura buste telematiche, esame offerte ed ogni altra deliberazione conseguente tramite portale www.astetelematiche.it esclusivamente da remoto

Termine presentazione offerte: entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data di esame delle offerte. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo apertura ed esame offerte: sala d'aste allestita dal gestore della vendita telematica presso il Tribunale di Catanzaro, sito alla Via Argento snc, piano terra.

CONDIZIONI E DISCIPLINA DELLA VENDITA

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione. La perizia ed allegati si consulta sui siti www.astegiudiziarie.it e sul Portale Vendite Pubbliche e nella cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro. Nel caso di cui all'art. 560 c.p.c., la liberazione dovrà essere chiesta dall'aggiudicatario (art. 560, co. 6 ult. parte) entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di cui all'art. 586, co. 2 c.p.c.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita asincrona**, prevista e disciplinata dall'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 N.32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate solo in via telematica.

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie Inlinea SpA**, iscritta nel registro di cui all'art. 3 del DM 26 febbraio 2015 n. 32, tramite la piattaforma gestionale www.astetelematiche.it.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità che si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo sopra indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno risultare depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame. Se la data di presentazione delle offerte scade il sabato o in giorno festivo, le offerte vanno depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo p.e.c. dei medesimi soggetti a pena d'inammissibilità.

Ai sensi dell'art. 571 c.1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato. Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o presentatore ex art. 12 comma 5 D.M. 32/2015, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

Nell'ambito di un medesimo esperimento di vendita, un presentatore potrà presentare offerte 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 ognuno.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti D.M. Giustizia n.32/2015.

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

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 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.

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 è 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.

L'offerta dovrà quindi contenere anche i dati di seguito riportati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale andrà riportato su documento separato da allegare all'offerta telematica:

A) Nome, cognome, luogo, 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 il bene a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta).

B) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge.

C) Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito d'amministratore di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta (Salvo che venga trasmessa per p.e.c.) dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

D) Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

E) I dati identificativi del bene per cui è proposta l'offerta, 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 d'inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (le offerte inferiori a quella minima saranno invalide).

G) Il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di termine, s'intenderà quello di 120 giorni.

H) L'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di TRN del bonifico ed il codice IBAN del conto corrente su cui la cauzione è stata addebitata.

I) L'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima.

J) L'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal decreto di cui sopra, anche i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

A) Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di soggetto straniero non

comunitario, oltre ai documenti suddetti copia del permesso di soggiorno o indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello d'appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano ovvero se sussista la condizione di reciprocità).

B) Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia d'avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario dedicato alla procedura e con debito anticipo tenuto conto dei giorni necessari per l'accredito della cauzione.

C) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia documento e codice fiscale del coniuge (salvo facoltà di deposito all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

D) Se l'offerente è minore d'età o incapace, copia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che agisce in suo nome e relativa autorizzazione.

E) Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia di dichiarazione dell'altro coniuge ex art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale.

F) Se offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società con indicazione dei poteri del legale rappresentante non superiore a tre mesi o copia delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale di procura speciale o copia autentica di procura generale attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

G) Se l'offerta proviene da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto titolare della casella p.e.c. per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta.

H) Procura speciale o copia autentica della procura generale nel caso di offerta fatta a mezzo di avvocato.

I) Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere quindi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente alla data di vendita. In caso di rinuncia dell'offerente o di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

In caso di partecipazione a più lotti del medesimo esperimento di vendita, bisognerà formulare singole domande d'offerta con relative cauzioni per ogni lotto d'interesse.

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 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.

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, è 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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto si specifica che:

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 via p.e.c. al suddetto indirizzo suddetto del Ministero, allegando la ricevuta di pagamento del bollo digitale di € 16,00 attraverso l'area PagoPA utenti non registrati sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. Il mancato pagamento del bollo non rende inammissibile l'offerta, salvo il recupero coattivo.

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 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.

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

Si specifica ad integrazione del suddetto articolo che: 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 ex art. 15, comma 1 cit, l'offerta va formulata con invio a mezzo p.e.c. all'indirizzo del professionista delegato valerio.carvetta@avvocaticatanzaro.legalmail.it. 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 s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il professionista delegato ed il gestore della vendita permetteranno la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data anteriore alla vendita, non essendo sufficiente l'ordinario mandato autenticato dal procuratore medesimo. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per cui è stata presentata l'offerta, nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% del prezzo proposto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal gestore della vendita con IBAN:IT08D032682230005284940044C. Tale bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **“cauzione” senza alcun altro riferimento**.

Qualora siano presentate più offerte per più lotti nell'ambito della medesima procedura dovranno essere depositate separate cauzioni per ciascun lotto.

La cauzione, di conseguenza, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il termine di deposito dell'offerta, per cui se il giorno e l'ora fissati per la verifica delle offerte l'accredito della somma non venisse riscontrato, la cauzione sarà considerata come non prestata e l'offerta inammissibile.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni ex art. 17 c.2 D.M.32/2015 saranno resi noti al professionista delegato non prima di 180 minuti rispetto all'ora d'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del GE, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita all'offerente, con bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione entro tre giorni lavorativi decorrenti dalla conclusione delle operazioni di vendita.

In caso di aggiudicazione, l'importo versato quale cauzione sarà trasferito sul conto intestato alla procedura dal gestore della vendita senza costi per la procedura, previa indicazione dell'iban da parte del professionista delegato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nel giorno ed ora indicati nel presente avviso in modalità telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., www.astetelematiche.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, qualora intendano presenziare all'udienza tramite i propri avvocati, dovranno presentare istanza al professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello d'inizio delle operazioni di vendita, onde essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà con invio a mezzo p.e.c. di 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.astetelematiche.it nella scheda di dettaglio del lotto d'interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite in tempo reale con garanzia d'anonimato degli offerenti.

In relazione all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano partecipare in via esclusivamente telematica altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura, si precisa che potranno essere autorizzati solo le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa d'invalidità delle operazioni né possono costituire motivo di doglianza da parte di alcuno.

Sono invalide le offerte che prevedano il saldo prezzo oltre 120 giorni, quelle non accompagnate da cauzione versata secondo le modalità precisate, le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ al prezzo fissato nell'avviso di vendita, le offerte che non individuano l'offerente.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con le credenziali utili per l'accesso; un estratto di detto invito è trasmesso dal gestore con SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il sottoscritto, nell'ora e giorno fissati per l'esame delle offerte: Abiliterà le parti che ne abbiano fatto richiesta a presenziare all'udienza con accesso all'aula virtuale, verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi che garantiscano l'anonimato (c.d. alias).

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, 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 pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità telematica asincrona, sulla base dell'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 è di € 1.500,00.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanze d'assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente o, nel caso di offerte di pari valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini d'individuare la migliore offerta, si deve tenere conto dell'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata, dei minori termini per versare il saldo prezzo e della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e nel seguente modo: i partecipanti alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo p.e.c. 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 ogni rilancio effettuato, in modo da poter abbandonare l'aula virtuale ed accedervi ove si voglia formulare un rilancio prima della scadenza del termine.

La gara avrà inizio nel momento in cui il sottoscritto avrà completato le verifiche d'ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 15,00 del 14-11-2025.

PROLUNGAMENTO GARA: in caso di offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata in modo automatico di ulteriori 15 minuti per consentire agli offerenti eventuali 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 per un totale di 120 minuti.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura la notifica di conclusione gara. Di talché il sottoscritto, accedendo alla piattaforma di gara, formalizzerà l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato la migliore offerta redigendo verbale d'aggiudicazione ed allegando report gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date a mezzo pec ai rispettivi indirizzi comunicati e via SMS ai numeri mobili comunicati.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti o in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene viene aggiudicato. Se l'offerta più alta o vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia chiesto l'assegnazione necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, qualora nessun offerente abbia chiesto l'assegnazione del bene, il bene è aggiudicato al miglior 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 è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Detto termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese connessi alla vendita, che il sottoscritto provvederà a quantificare e comunicare entro 20 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale. Entro detto termine verrà acquisita dal sottoscritto la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585 comma 4 cpc.

Il versamento suddetto dovrà avvenire con bonifico bancario sul conto della procedura il cui IBAN è: **IT83S0812604400000000063044** intestato a Proc. Esec. 115/2022 RGE Trib CZ acceso presso la Banca Montepaone Credito Cooperativo Gruppo BCC ICCREA di Catanzaro, ovvero con assegno circolare N.T. intestato come sopra o, in caso di creditore fondiario, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice ex art. 41 TUB nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e comunque per un importo non superiore al 70% del prezzo realizzato mantenendo comunque un fondo spese sufficiente a coprire tutte le spese di procedura; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data d'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta) con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 i necessari poteri ed 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 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. In conformità a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il G.E. 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 dida parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....del....rep....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione d'ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, 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 d'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai sensi degli artt. 587 cpc e 176 disp.att. cpc in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

La disposizione si applica anche all'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate.

La detta decadenza ai sensi della normativa suddetta potrà anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la condanna successiva al pagamento della differenza tra il valore della successiva aggiudicazione più il valore di quanto confiscatogli a titolo di multa e quello dell'offerta da questi all'epoca presentata.

Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv.Valerio Carvetta, con studio in Catanzaro alla Via Milano 8, tel.0961878394, cell.3479484072, pec valerio.carvetta@avvocaticatanzaro.legalmail.it. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; la visita al bene sarà assicurata entro i successivi 10 giorni.

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

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

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al momento del deposito del saldo del prezzo d'aggiudicazione, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la sola fase relativa al trasferimento del bene ex art. 2, comma 7, del DM 227/2015.

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal GE, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal GE, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di vendita e almeno 45 prima della suddetta data sarà pubblicato sul sito web www.astegiudiziarie.it, nonché di un annuncio di vendita sul sito web Subito.it, sulla Vetrina Immobiliare Permanente dedicata al Tribunale accessibile dal sito www.reteaste.it e sul periodico quindicinale Aste Giudiziarie Ed. Nazionale in versione digitale epurata dall'indicazione delle generalità del debitore. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro ovvero presso lo studio del professionista delegato.

Catanzaro, li,22-07-2025

Il Professionista Delegato
Avv. Valerio Carvetta