Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.39/2023 RGE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili pignorati

_____ **** _____

(nominativi omessi *ex* art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

Il professionista Delegato avv. Carlo Maria Larussa

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso *ex* art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Catanzaro il 01.08.2024

ritenuto che, nel caso di specie, non ricorrano le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto dei beni pignorati

visto l'articolo del Capo II dell'ordinanza di delega a norma del quale *il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte la riduzione, nella misura massima di 1/4 del prezzo posto a base di gara*

ritenuto opportuno fissare la nuova vendita al prezzo ribassato del **15%** rispetto a quello posto a base della gara espletata in precedenza

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

DA' AVVISO

il giorno 02 settembre 2025- ore 10.30, avrà luogo la vendita nella modalità senza incanto e nelle forme della vendita telematica asincrona di cui all'art.24 D.M. n.32/2015, ovvero con accettazione di offerte esclusivamente telematiche sul PVP e per il tramite del gestore delle vendite telematiche che il G.E. dr.ssa Di Credico ha individuato nella Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss. del D.M. 32/2015**,** del seguente bene oggetto di pignoramento immobiliare:

Lotto 1: unità immobiliare facente parte di fabbricato sito nel Comune di Zagarise, in Via Milano, n.32/A, destinata a magazzino posta al piano terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Zagarise (CZ) al foglio **17**, particella **319**, sub.3, Categoria C/2, Classe 2, superficie catastale mq 141, superficie catastale escluse aree scoperte mq 110, rendita catastale euro 130,66.

Prezzo Base: **€ 21.228,75**
Offerta Minima: **€ 15.921,60**
Rilancio minimo in gara: **€ 500,00**

Lotto 2: unità immobiliare facente parte di fabbricato sito nel Comune di Zagarise, in Via Milano, n.32/A, destinata ad abitazione posta al piano terzo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Zagarise (CZ) al foglio **17**, particella **319**, sub.11, Categoria F/3, int. 3, piano terzo.

Prezzo Base: **€ 17.538,75**
Offerta Minima: **€ 13.155,00**
Rilancio minimo in gara: **€ 500,00**

Lotto 3: unità immobiliare facente parte di fabbricato sito nel Comune di Zagarise, in Via Milano, n.32/A, destinata ad abitazione posta al piano terzo, identificata al N.C.E.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Comune di Zagarise (CZ) al foglio **17**, particella **319**, sub.12, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 1126 mq, superficie totale areee scoperte 118 mq, rendita euro 183,34, scala A, int. 4, piano terzo.

Prezzo Base:	**€ 36.793,50**
Offerta Minima:	**€ 27.595,12**
Rilancio minimo in gara:	**€ 500,00**

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

In aggiunta alle informazioni già sopra fornite per i suddetti **Lotti**, si evidenzia che, in sede di sopralluogo, il C.T.U. ha rilevato che il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia N. 7 (pratica edilizia n.32 del1984) rilasciata in data 25/05/1985 dal Comune di Zagarise alla ditta Omissis per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano seminterrato e piano rialzato con struttura in cemento armato".

Dalla lettura della Concessione Edilizia si evince che la stessa è stata rilasciata per la realizzazione di intervento "parziale" e riferito a n. 2 piani del fabbricato (di cui il piano cantinato destinato a trasformazione di prodotti agricoli e il piano rialzato destinato ad attività commerciale) rispetto a quello di maggiore dimensione (quattro piani fuori terra oltre il sottotetto) per il quale la Commissione Edilizia aveva già espresso parere favorevole.
Per il progetto risulta autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con prot. n. 25262 del 30/01/1985 (il progetto prevedeva la realizzazione di n. 4 piani fuori terra - di cui uno seminterrato - oltre piano sottotetto). In seguito, con Concessione Edilizia n.1 del 28/01/1986 (pratica edilizia n.29 del 985) rilasciata dal Comune di Zagarise alla ditta Omissis, veniva approvato il completamento del fabbricato in cemento armato per abitazione (n. 4 piani fuori terra di cui uno seminterrato più un sottotetto).

Successivamente con Concessione Edilizia n. 20 del 28/11/1987 (pratica edilizia n. 21 del 1987) rilasciata dal Comune di Zagarise alla ditta Omissis, si autorizzava una variante in corso d'opera (questa prevedeva tra altro una diversa conformazione planimetrica del piano tipo destinato ad abitazione).
La detta variante veniva depositata presso il Genio Civile in data 06/10/1987 prot. n. 9223 quale variante all'autorizzazione prot. n. 25262 del 30/01/1985. Infine, risultano le pratiche edilizie n.16 del 22/07/1986 prot. n. 2126 e n.35 del 31/03/1987 prot.n. 1265 con le quali la ditta Omissis richiedeva l'accoglimento della domanda di Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera in relazione al fabbricato in cui sono ricompresi i beni di stima; tuttavia, tali istanze risultano non accolte per *"disegni insufficienti"* e presumibilmente mai integrate dagli interessati.

Dalla lettura di tali istanze, carenti di documentazione tecnico – amministrativa, non è possibile stabilire quali varianti fossero oggetto della citata istanza. Ancora è stata rintracciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 03/11/1992 per la variante in corso d'opera della recinzione del suolo del fabbricato (variante alla precedente Concessione Edilizia n. 29 del 15/12/1988 per l'esecuzione di una recinzione di un suolo e costruzione di muri di schermo e platea).

Conformità catastale lotto n.1: si rappresenta che anche per queste ultime Concessioni Edilizie non sono stati rintracciati all'interno del fascicolo documentazione tecnico-amministrativa tale da poter valutarne la conformità con quanto rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo.

Ad ogni buon fine per il fabbricato risultano depositati i seguenti collaudi statici: - collaudo statico del 5-6 ottobre del 1988 depositato presso il genio Civile in data 21/12/1988 prot. n.19086; dalla lettura del collaudo si evince che il fabbricato per civile abitazione alla data fosse costituito di un unico corpo di fabbrica a n. 4 piani fuori terra più un sottotetto praticabile e dei detti piani uno è seminterrato;

- collaudo statico di variante del 10/02/1989 depositato al Genio Civile in data 21/02/1989 prot. n.265 per un manufatto appendice al fabbricato già collaudato e consistente in un muro in cemento armato e un solaio latero armato gettato in opera;

- certificato di conformità rilasciato dal Genio civile in data 27/02/1989 prot. n. 16833/2665attestante la conformità del fabbricato alle norme contenute nella Legge 02/02/1974 n.64.Ebbene, dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e daidiversi sopralluoghi esperiti **sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità urbanistiche riscontrate nell'unità immobiliare identificata con il sub.3) rispetto alla concessione originaria n.20 del 28/11/1987 ed alla planimetria catastale depositata, consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di un servizio igienico e modifica del prospetto a causa della realizzazione di alcuni vani finestra. Il magazzino, posto di fatto ad un livello seminterrato risulta adibito ad abitazione e non possiede i requisiti di abitabilità.

Conformità catastale lotto n.3:Per ciò che attiene l'unità immobiliare identificata con il sub.12, appartamento posto al pino terzo, esso risulta difforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 20 del 28/11/198 mentre la planimetria catastale è sostanzialmente conforme a quanto rilevato.
L'appartamento in difformità presenta una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un locale ripostiglio (adiacente all'attuale cucina) in ampliamento su porzione dell'originario balcone. La diversa distribuzione interna, a parere della scrivente può essere sanata, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, con una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna, mentre la realizzazione del locale ripostiglio non può essere sanata in alcun modo stante il vincolo (Parco Nazionale della Sila) in cui è ricompresa l'area che non consente di realizzare opere senza la preventiva autorizzazione; pertanto, per tali opere dovrà essere prevista la demolizione e messa in pristino in conformità a quanto autorizzato.

Poiché, come detto, non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre a quelli citati, a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna e messa in pristino del locale ripostiglio in conformità a quanto autorizzato, prevedendo verosimilmente costi di seguito indicati. L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria; la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato ad eccezione dei vani finestra che non sono stati indicati. Tale difformità potrà essere sanata aggiornando l'elaborato planimetrico fermo restando la necessità di depositare nuova planimetria catastale in seguito alla prevista regolarizzazione edilizia.

Conformità catastale lotto n.2: per ciò che attiene l'unità immobiliare identificata con il sub.11, appartamento posto al pino terzo, esso risulta in corso di costruzione; tuttavia, è stato rilevato un piccolo vano in ampliamento su porzione dell'originario balcone come già rilevato per l'appartamento sub 12. Inoltre, dal rilievo effettuato anche la distribuzione interna risulta non conforme a quanto autorizzato.
Pertanto, poiché il fabbricato risulta in corso di costruzione la diversa distribuzione interna potrà essere sanata in occasione della conclusione dei lavori mentre per il locale in ampliamento dovrà essere prevista la messa in pristino con la demolizione del detto locale. L'unità immobiliare risulta accatastata in corso di costruzione e pertanto non risulta depositata la planimetria catastale e quindi non è possibile esprime un giudizio di conformità.

Come esposto al paragrafo 9 della CTU, per i beni sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito, regolarizzabili sostanzialmente ricorrendo alla redazione di una S.C.I.A., prevista dal Testo Unico Edilizia, specificandone i relativi costi.
Gli immobili sono sprovvisti di certificazione degli impianti e di agibilità. Per maggiori informazioni, si rinvia a quanto dedotto e rappresentato dal CTU nella propria relazione di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al lotto uno identificato al foglio 17, part. **319**, sub **3** al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava e risulta tutt'ora occupato dalla figlia dei debitori, che vi risiedono in quanto prima ed unica abitazione e ciò in forza di comodato gratuito.

L'unità immobiliare di cui al lotto n.2 identificata al foglio 17, part. **319**, sub **11** è invece in corso di costruzione ed al momento del sopralluogo risultava adibita ad uso deposito per una "Onlus ****" del luogo, senza alcuna remunerazione.

L'unità immobiliare posta al piano terzo , identificato al foglio 17, part. **319**, sub **12,** int.4 è invece occupata dai debitori, che vi risiedono in quanto prima casa.

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, non è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione **[Allegato C]**.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** e successiva **integrazione** a firma dell'**Arch. ********* che devono essere consultate dall'acquirente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La relazione è consultabile presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, mentre alcune informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e custode giudiziale contattando lo Studio dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 18,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ed altresì sui siti *internet* **www.tribunale.catanzaro.giustizia.it** e **www.asteannunci.it**, nonché sul ***Portale delle Vendite Pubbliche*** di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni precedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.
In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 18,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Data esame offerte: **02 settembre 2025 ore 10,30 e segg.**
Si precisa che l'udienza di esame delle offerte avverrà in forma esclusivamente telematica, senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità di seguito indicate.

Termine presentazione offerte: **01 settembre 2025 ore 12,00**. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

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 eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta a mezzo PVP e rivolgendosi al **custode giudiziario avv. Carlo Maria Larussa**, con studio in Catanzaro, Via Alessandro Turco, n.83, telefono 0961.743951, cellulare 339.8129258, il quale fornirà riscontro agli istanti inviando email o pec, e fissando un appuntamento da concordarsi anche telefonicamente, e provvedendo ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto.

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** (ovvero nel termine minore indicato nell'offerta) dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Tribunale di Catanzaro procedura esecutiva n.39/2023 R.G.E.**, ed il cui **Iban verrà fornito al momento dell'aggiudicazione.**
Qualora il procedimento si basi su **credito fondiario** e sempre che il creditore ne faccia **richiesta almeno cinque giorni prima** della data prevista per l'esperimento di vendita mediante deposito in Cancelleria ovvero a mezzo PEC al professionista delegato, 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** (ovvero nel termine minore indicato nell'offerta) dalla data di aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.
In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la ricevuta del pagamento effettuato al creditore fondiario.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex* art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'asta precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. 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 ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.
Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo.
Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G. E..
In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi sprovvisti di titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario laddove l'aggiudicatario ne faccia richiesta scritta al professionista delegato prima che venga emesso il decreto di trasferimento; le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura ed il custode procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c. come modificato dalla Legge 28.2.2020 n. 8.
Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Catanzaro: in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..
La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue.

VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona telematica** di cui all'art. 21 del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.
Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente** in via telematica.
Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E. con provvedimento del **21.03.2024**, è la **Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A**, con sito *internet* www.astegiudiziarie.it, inserita nell'elenco dei *Gestori della Vendita Telematica* con PDG d'iscrizione n. 3 del 4.8.2017 per svolgere le funzioni di gestore della vendita *ex* art. 2 lett. b) del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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..
Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.
Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579 III comma c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma I c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Oltre agli offerenti, a norma dell'art. 20 comma I 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 ed il cancelliere.
Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
A tal fine, gli interessati alla partecipazione alle operazioni di vendita (quali i creditori) dovranno farne richiesta scritta, a mezzo PEC, **almeno cinque giorni prima dell'esperimento di vendita**, al professionista delegato che provvederà ad inserire il nominativo del richiedente all'interno della propria *console* di gara nell'area dedicata. Il Gestore provvederà, una volta eseguito l'inserimento, ad inviare le credenziali di accesso al portale all'interessato.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore al **10%** del prezzo proposto, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal Gestore delle vendite alle seguenti coordinate **IBAN *IT08D0326822300052849400 44C***.
Tale bonifico, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà risultare accreditato **entro il termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale **causale**, esclusivamente la dicitura ***cauzione***, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

A norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
L'offerta non è efficace:

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 molo 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 1);
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 nonna 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 ad integrazione del sopra citato decreto, i dati di seguito riportati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);**

b) se l'offerente è coniugato in regime di **comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) 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 (saranno invalide le 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 del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è oramai sostituito al numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

i) l'espressa dichiarazione di aver 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 suddette.***

NB. Le dichiarazioni ed i dati richiesti e non previsti dal modulo ministeriali 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 su menzionato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, 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) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario dedicato alla procedura (**e con il debito anticipo, tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul detto conto corrente entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte);**

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 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 offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della 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 che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Si specifica che, 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 il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui vi sia la dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

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

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 nonna 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 nonna 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 online tramite pagoPA -utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo: https://pst.giustizia.it (fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per 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, inoltre, 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 all'indirizzo del professionista delegato: martia.larussa@avvocaticatanzaro.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, la professionista delegata e 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto), dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: ***IT08D0326822300052849400 44C***. Tale bonifico deve perfezionarsi entro i termini di deposito dell'offerta come riportati nel presente avviso **(facendo attenzione, quindi, e tener conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo sul conto corrente in questione)** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura ***"cauzione",*** **senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.**

La cauzione, di conseguenza, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il termine di deposito dell'offerta.

Pertanto, qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione delle stesse il professionista delegato non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Gli esiti della verifica, dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista neH'art 17 co 2 DM 32/2015 saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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 degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione nel termine di tre giorni lavorativi: tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita senza costi per la procedura medesima, previa indicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN su cui effettuare il versamento.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita in modalità telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A. S.p.A. -www.garavirtuale.it- ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori dovranno presentare apposita richiesta al professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'awio delle operazioni di vendita.

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

In relazione all'art 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte, esclusivamente con modalità telematiche, "altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura" si precisa che potranno essere autorizzati alla suddetta partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comproprietari non esecutati.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni nè possono costituire motivo di doglianza da parte di alcuno.
Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto previsto e sono da ritenersi senz'altro invalide:
a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
e) le offerte che non consentano di individuare l'offerente.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vita telematica invia, all'indirizzo pec indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.
La professionista delegata nell'ora e giorno fissati per l'esame delle offerte:
- Procederà ad abilitare le parti interessate a presenziare all'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura della professionista delegata, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo di posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati dalla professionista delegata le credenziali per l'accesso da remoto);
- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;
- In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; il gestore della vendita procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (c.d. alias).

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 sarà senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, la professionista delegata disporrà, 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 e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 opererà come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ' DI OFFERTE

Il professionista delegato procederà:

a) In primo luogo, alla 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 per l'acquisto è di € 2.500,00.
b) Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt 588 e 589 epe il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della miglior offerta- si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Si precisa che la gara fra gli offerenti avrà luogo con la 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 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 nel momento in cui il sottoscritto avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 15:00 di giorno 5 settembre 2025 ovvero del terzo giorno successivo a quello in cui si è dato inizio alla gara.

EXTRA TIME/PROLUNG AMENTO DELLA GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma fino ad un massimo di otto prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 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 fra gli offerenti);
- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto la professionista delegata, accedendo alla piattaforma di gara, formalizzerà l'aggiudicazione a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo verbale di aggiudicazione e allegando il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.
Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal partecipante stesso e tramite SMS al numero di telefono mobile parimenti comunicato.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, 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 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.

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 del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese connessi alla vendita (che il professionista delegato provvederà a quantificare e comunicare all'aggiudicatario entro il termine di giorni 20 dall'aggiudicazione), è di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero il minor termine indicato nell'offerta) ed è perentorio, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini.
Entro detto termine verrà altresì acquisita dal professionista delegato la dichiarazione di cui all'art 585, comma 4 c.p.c. (c.d. antiriciclaggio). Il versamento suddetto dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente ***IBAN:*** **IT79L0812604400000000006379** *intestato a: "proc. esec. immob. n. 11/2023 RGEI Tribunale di Catanzaro" acceso presso la Banca Credito Cooperativo Centro Calabria, filiale di Catanzaro Via Buccarelli*, ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura medesima ovvero, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice ai sensi dell'art. 41 del TUB, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e comunque di regola per un importo non superiore al 70%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'intero prezzo realizzato (salvo che non vi siano già somme sufficienti) mantenendo in ogni caso un fondo spese sufficiente a coprire tutte le spese di procedura; tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato neU'offcrta), 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, cioè l'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 gli eventualmente 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. Conformemente a quanto previsto dall'art 585 ultimo comma epe 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 dida 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 epe, 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 le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6) Ai sensi degli artt 587 epe e 176 disp att epe **in caso di mancato versamento nei termini del saldo del 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 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.

La detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, potrà anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la condanna successiva al pagamento della differenza fra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto già confiscatogli a titolo di multa, e quello del l'offerta a suo tempo presentata.

Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Carlo Maria Larussa, con studio in Catanzaro alla Via Alessandro Turco, n.83, tel. 0961 743951, cell. 339 8129258, pec: carlo.larussa@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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
11 presente avviso, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal GE, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita e, in aggiunta, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sarà pubblicato anche sul sito internet "www.asteannunci.it" sulla Rivista Aste Giudiziarie e un annuncio di vendita sarà presente anche sui siti di cui al servizio "aste.click", oltre che sul portale permanente per 365 giorni www.asteannunci.it. Verrà inoltre pubblicato sul sito web www.astegiudiziarie.it nonché 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, versione digitale. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro ovvero presso lo studio del professionista delegato.
Catanzaro,

Il professionista delegato
Avv. Carlo Maria Larussa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009