



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PROC. R.G.E. N. 91/2023

Il sottoscritto avv. Alessandro Ferrari, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero 91/2023 R.G.E. del Tribunale di Catanzaro, vista l'ordinanza di vendita del Giudice delle Esecuzioni del 20 marzo 2025, visti e applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c., ritenuto di dovere procedere a nuova vendita senza incanto nelle forme della vendita telematica "asincrona" dell'immobile oggetto di procedura,

AVVISA

che il giorno 23 settembre 2025, alle ore 16,00, previa apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle stesse ed ogni conseguenziale determinazione, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del DM Giustizia del 26.2.2015 n. 32, del seguente compendio immobiliare descritto come segue:

LOTTO UNICO: Quota di 1/1 del diritto di proprietà su abitazione di tipo economico ubicata in Catanzaro alla via Tre Fontane n. 11, posta al piano quarto di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, composta da ingresso, soggiorno-cucina, bagno, due camere da letto e balcone, avente una superficie lorda di mq. 101 circa, escluse aree esterne, in Catasto Fabbricati censita al Foglio 32 particella 554 subalterno 4, Via Tre Fontane 11, Piano 4, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq 103, rendita catastale euro 198,84.

Prezzo base d'asta: €. 50.200,00;

Offerta minima: 37.650,00

Rilancio minimo in gara: €. 2.000,00

L'immobile, venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è meglio descritto nella perizia di stima dell'8 novembre 2024 a firma del c.t.u., geom. Gianluca Bulotta, 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 sui beni, disponibile online sul sito internet www.astegiudiziarie.it e/o www.asteanunci.it o consultabile presso lo studio del professionista delegato.

Termine presentazione offerte: le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in via telematica, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente. Le offerte unitamente alla relativa cauzione sono inefficaci se pervengono oltre tale termine e per come di seguito meglio specificato.

Orario di apertura buste ed esame offerte: alle ore 16 del 23 settembre 2025 si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute in modalità telematica e da remoto (cioè senza la presenza fisica degli offerenti e parti processuali) nelle modalità indicate nel presente avviso e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte.

Inizio e termine della gara: l'eventuale gara tra gli offerenti avrà inizio al momento del completamento da parte del Professionista delegato delle verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 15 del terzo giorno successivo a quello in cui è stato dato inizio alla gara.

RENDE NOTO CHE

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.

In particolare si segnala che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato costruito in virtù di licenza edilizia n.7598 del 18 dicembre 1963 rilasciata dal comune di Catanzaro.

L'elaborato peritale evidenzia che successivamente è stato realizzato un abuso, costituito dalla realizzazione di ulteriori due piani con altrettante unità immobiliari, una delle quali oggetto di procedura, per il quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria presso il comune di Catanzaro con Certificato di Assentimento ai sensi del comma 12 dell'art. 35 della Legge 47/85 avente protocollo n. 17194/86 del 19/04/2006.

L'immobile in oggetto presenta difformità circa la distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda. Pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria sussistendo i presupposti, nei termini previsti dal T.U. in materia edilizia ed i cui costi presumibili sono stati stimati dal c.t.u. in perizia in €. 4.316,70.

L'unità immobiliare risulta inoltre priva del certificato di agibilità, del certificato di destinazione energetica e della certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima pubblicata.

Si precisa che è a carico dell'acquirente dotare l'immobile eventualmente aggiudicato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario, e di ogni altra eventuale certificazione od attestazione occorrente e non già rilasciata.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si fa presente che il compendio immobiliare risulta allo stato occupato dal debitore esecutato e il suo nucleo familiare; in ogni caso all'aggiudicazione del bene il custode procederà alla relativa liberazione ove esso sia locato e/o occupato da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione, salvo espressa richiesta di esonero che l'aggiudicatario dovrà fare pervenire al custode a mezzo p.e.c. entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

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 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. Pertanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica sul PVP e per il tramite delle piattaforme dei gestori selezionati dal Tribunale:

Nel caso di specie il **gestore della vendita telematica** è la Società Aste Giudiziarie Interlinea S.p.a., società iscritta nel registro di cui all'art. 3 del DM 26 febbraio 2015 n. 32, tramite la piattaforma gestionale accessibile sul portale www.astetelematiche.it.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente. Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale e inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o di presentatore ex art. 12, comma 5, DM 32/2015, munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data anteriore alla vendita, non essendo sufficiente l'ordinario mandato speciale risultante da atto pubblico, e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

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

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

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

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

a.- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;

b.- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c.- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d.- il numero o altro dato identificativo del lotto;

e.- la descrizione del bene;

f.- l'indicazione del referente della procedura;

g.- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h.- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i.- l'importo versato a titolo di cauzione;

l.- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m.- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n.- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

2.- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

4.- L'offerta 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.

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, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1.- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove 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 di quanto previsto dall'art. 15 su riportato e per come disposto espressamente nell'ordinanza di delega, che: 1. - nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, cit., l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del Professionista Delegato alessandro.ferrari@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, è consentita la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

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

b.- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispettivi dati del coniuge;

c.- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d.- quando l'offerta è formulata da più persone la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta;

e.- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;

f.- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);

g.- il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- h.- l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN (codice identificativo della transazione che ha sostituito il CRO) del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata, senza spazi, caratteri speciali o trattini;
- i.- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- j.- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- a.- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, altresì copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano);
- b.- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuata esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente del gestore della vendita telematica alle seguenti coordinate IBAN IT08D032682230005284940044C, facendo bene attenzione quindi a tenere conto dei giorni necessari per l'effettivo accredito della cauzione sul conto corrente dedicato con avvertimento che ove nel giorno e nell'ora fissati per la verifica non venga riscontrato l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà ritenuta come non validamente versata. 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. Qualora siano presentate più offerte per più lotti nell'ambito della medesima procedura dovranno essere depositate separate cauzioni per ciascun lotto.
- c.- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d.- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- e.- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale;
- f.- se il soggetto è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g.- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- h.- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- i.- dichiarazione di avere preso completa visione della perizia di stima.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

L'offerta presentata, salvo i casi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., è irrevocabile e si procederà all'aggiudicazione anche in ipotesi di mancato collegamento il giorno fissato per la vendita e la cauzione verrà incamerata in ipotesi di rinuncia dell'offerente o di rifiuto all'acquisto. L'offerta stessa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 569, comma 3, c.p.c. e precisamente se, ai sensi dell'articolo 576 c.p.c., ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

MODALITÀ OPERATIVE DELLA VENDITA TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita con tale modalità - il cui svolgimento consente all'offerente di non recarsi fisicamente presso il luogo di esame delle offerte, con ciò ampliando la platea dei potenziali offerenti e consentendo la partecipazione del maggior numero di interessati- è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato .p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, salvo successive variazioni.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte in modalità telematica nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita tramite l'area riservata del portale del gestore la Società Aste Giudiziarie Interlinea S.p.a., tramite la piattaforma gestionale accessibile sul portale www.astetelematiche.it ove verrà creata un'aula virtuale per lo svolgimento delle operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori dovranno presentare apposita richiesta al Professionista Delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

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

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

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

- procederà ad abilitare le parti interessate che abbiano fatto apposita richiesta a presenziare all'udienza per

assistere alle operazioni di gara (il Professionista inserirà i dati dei richiedenti sulla piattaforma ed il gestore trasmetterà a mezzo posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati le credenziali per l'accesso da remoto);

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura, il gestore della vendita sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

In caso di plurime offerte:

a.- Si procederà alla gara con modalità telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate nel presente avviso e al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è indicata nel presente avviso di vendita;

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

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti) e al referente la conclusione della gara tra gli offerenti.

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

il report di gara rilasciato dal gestore.

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

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

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

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

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 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 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c. in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa; la disposizione si applica ugualmente nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate ai sensi dell'art. 591 bis comma 7 c.p.c. Il professionista delegato richiederà la decadenza dell'aggiudicatario entro il termine di 10 giorni dalla scadenza del termine previa verifica del mancato versamento; la detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, può anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la condanna successiva al pagamento della differenza tra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto confiscatogli a titolo di multa e quello dell'offerta a suo tempo presentata; il Professionista Delegato richiederà detta condanna al G.E. prima di procedere con il progetto di distribuzione, nell'ambito del quale la detta condanna costituirà un credito da assegnarsi agli ultimi creditori come risultante da relativa graduazione.

* * * *

Gli interessati potranno visitare l'immobile facendo richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; la visita al bene sarà assicurata entro i successivi 10 giorni.

Il **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, è di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta); il versamento potrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva in essere presso la Banca Credem, Agenzia di Catanzaro, al seguente codice IBANIT54D0303204400010001125711 o anche mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento della vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice ai sensi dell'art. 41 del TUB, entro lo stesso termine perentorio di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero quello minore indicato nell'offerta), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e, comunque, per un importo non superiore al 70% dell'intero prezzo realizzato.

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.

L'aggiudicatario dovrà rendere entro il termine fissato per il pagamento del saldo del prezzo la dichiarazione di cui all'art. 585, comma, 4, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio).

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e/o www.asteanunci.it (unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal G.E. con i relativi allegati) almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal G.E. con i relativi allegati e in aggiunta l'annuncio sarà diffuso almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul sito web Subito.it nonché sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata al Tribunale accessibile dal sito www.reteaste.it e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Ed. Nazionale, in versione digitale.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro ovvero presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, con studio in Catanzaro alla Via G. Sensales n. 29, tel. 0961727746, p.e.c. alessandro.ferrari@avvocaticatanzaro.legalmail.it.

Catanzaro, 3 giugno 2025.

Il Professionista delegato
avv. Alessandro Ferrari


avv. *Alessandro Ferrari*



















