



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

**AVVISO DI VENDITA**  
**PROC. R.G.E.N. 33/2022**

<<<T>>>

La sottoscritta, Avv. Tiziana Maria Capalbo (C.F.CPLTNM71D69L219J), del Foro di Catanzaro, con studio in Catanzaro (CZ), alla via San Giorgio, n. 9, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare R.G.E.N. 33/2022**, pendente dinanzi al Tribunale di Catanzaro, Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato, emesso dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Chiara Di Credico, in data 20.03.2025;

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

**AVVISA**

che il **giorno 14 ottobre 2025**, alle **ore 11:00**, con seguito, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

nelle forme della vendita telematica "asincrona", di cui all'art. 24 D.M. Giustizia del 26.2.2015, n. 32, ovvero **con accettazione di offerte esclusivamente telematiche** sul P.V.P. e per il tramite del gestore delle vendite telematiche che il G.E. ha individuato nella società "**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**", iscritta nel registro di cui agli artt. 3 e ss D.M. 32/2015, del bene immobile meglio descritto nella perizia di stima in atti, alla quale si fa espresso rinvio (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene staggito), disponibile *online* e consultabile sui siti web <[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)> e <[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)>, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro, Sezione Esecuzioni Immobiliari, posto in vendita come

➤ **LOTTO UNICO**, di seguito identificato: unità immobiliare costituita da **piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto con annesso giardino di pertinenza esclusiva**, sita in Località Runci del Comune di Catanzaro, alla Trav. Emilia n. 16, identificata al Catasto Urbano del Comune di Catanzaro al **foglio 83, particella 1815, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita euro 379,60, contrada Runci, piano S1, T, 1**. L'immobile posto in vendita, con corte pertinenziale, risulta libero su tre lati e confinante con altra villetta a schiera facente parte dello stesso complesso immobiliare, composto da n. 3 unità abitative, ciascuna dotata di corte pertinenziale esclusiva, oltre a corte comune adibita a parcheggio auto.

• **PREZZO BASE D'ASTA: € 157.760,00** (centocinquantasettemilasettecentosessanta/00).

• **OFFERTA MINIMA: € 118.320,00** (centodiciottomilatrecentoventi/00) - pari al 75% del prezzo base d'asta.

• **CAUZIONE: non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto;**

• **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 13 ottobre 2025, ore 12:00.**

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

- **DATA ESAME OFFERTE:** 14 ottobre 2025, ore 11:00 con seguito. L'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.
- **OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:** in caso di più offerenti, **non inferiore ad € 2.000,00.**
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato dai debitori;
- **REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E VINCOLI:** L'immobile staggito presenta delle difformità catastali ed edilizie, meglio descritte al paragrafo 9 della relazione tecnica a firma del CTU Arch. Rosa Procopio, alla quale si fa espresso rinvio, non sanabili in quanto incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie assentite in violazione delle norme urbanistiche.
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** l'unità immobiliare risulta accatastata, la planimetria depositata ed inserita nella porzione di mappa. Lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ad eccezione della realizzazione di un tramezzo interno al piano terra e il servizio igienico al piano sottotetto. Poiché è prevista la messa in pristino in conformità agli atti assentiti, successivamente a tali interventi si potrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali. I documenti afferenti sono contenuti nell'allegato E.
- **CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA:** si rinvia al paragrafo 10 della relazione tecnica a firma del CTU Arch. Rosa Procopio.

L'immobile staggito è dotato, tra l'altro, di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da gas GPL, posta nella veranda di ingresso del piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, nonché per l'alimentazione del piano cottura. Il serbatoio del gas GPL è interrato nel giardino posto in prossimità dell'ingresso. L'impianto termico, con la caldaia, non è dotato del libretto di impianto o di altra documentazione tecnica. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

- **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:** si rinvia alla relazione tecnica a firma del CTU Arch. Rosa Procopio, nonché al certificato di destinazione urbanistica (**Allegato E**), rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 11/10/2022 (Prot. n. 134472, n. 339), dal quale si evince che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi" e non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo usi civici.

### INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di stima è stato realizzato in seguito al Permesso di Costruire n. 60366/07 del 03/06/2008, Prot. n. 47973, pratica n. 046, rilasciato dal Comune di Catanzaro, volturato in data 10/09/2009, Prot. n. 75546, per la costruzione di n. 2 fabbricati da realizzare alla località Runci di Catanzaro, quartiere Santa Maria ed in seguito alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), Prot. n. 48302, del 29/05/2009 relativa alla "variante in corso d'opera" al Permesso di Costruire. In atti sono presenti: il Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 26 novembre 2009, Prot. n. 23428, e la richiesta di agibilità del 19 novembre 2011, Prot. n. 5197. Dalla lettura dei documenti allegati agli atti autorizzativi si evince che l'immobile ricompreso nel fabbricato denominato "A", è stato assentito quale unità immobiliare composta da un piano seminterrato destinato a

“cantina” (praticabile e non abitabile con altezza interna utile 2,50 m), un piano terra rialzato rispetto al piano di campagna con veranda di ingresso e destinato a civile abitazione ed un piano primo sottotetto destinato a locale di sgombero (praticabile e non abitabile con altezza interna utile al colmo di 2,40 m), collegati da scala interna di distribuzione ai vari piani, oltre area esterna di pertinenza esclusiva.

Invero, in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto a quanto assentito.

In particolare, le quote del piano di campagna risultano impostate ad un livello più basso rispetto a quello previsto nel progetto e ciò ha comportato che il fabbricato presenta un'altezza fuori terra superiore a quella assentita con conseguente aumento di volumetria in difformità a quanto consentito per quel “comparto edilizio”. Tali difformità risultano non sanabili in quanto incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie assentite in violazione delle norme urbanistiche, come meglio specificato a seguire.

Con la modifica delle quote esterne è stata realizzata anche, in difformità, una porta di ingresso laterale al fabbricato che consente di accedere direttamente dal giardino al piano seminterrato stesso superando la differenza di quota a mezzo della realizzazione di quattro gradini interni.

Il piano seminterrato, con altezza interna utile di 2,50 m, risulta autorizzato quale locale “cantina” mentre dal sopralluogo esperito lo stesso è adibito a civile abitazione con una destinazione d'uso (cucina, zona soggiorno, servizio igienico e studio) non consentita dalla norma vigente.

Anche il piano terra rialzato, a causa del detto cambio di quota del piano di campagna, presenta la scala di accesso alla veranda di pertinenza con un numero di gradini superiore a quello previsto al fine di superare il maggiore dislivello. All'interno è stato realizzato un tramezzo per la chiusura del vano destinato a cucina (oggi adibita a camera da letto). Il piano primo sottotetto, autorizzato quale locale di sgombero praticabile e non abitabile, risulta adibito a camere da letto e servizio igienico con un'altezza interna utile al colmo di circa 2,40 m. In difformità è stato ricavato il servizio igienico invece del vano autorizzato quale locale di sgombero. Anche tale piano, per la norma vigente, non può essere utilizzato per fini abitativi.

Giusta comunicazione del 07.11.2022 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è emerso che per l'immobile staggito non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva a quelle sopra riportate (di conseguenza le difformità sono state eseguite senza le preventive autorizzazioni e quindi abusivamente) e che per lo stesso non sono state emesse ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dell'Ente. Pertanto, per le difformità riscontrate si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito garantendo il rispetto delle originarie volumetrie e altezze esterne (prevedendo ad esempio il reinterro del piano seminterrato al fine di ripristinare la volumetria e altezze di progetto), pena il permanere della situazione abusiva che potrebbe comportare l'adozione di provvedimenti conseguenti da parte dell'amministrazione comunale. Inoltre, si dovrà ripristinare la destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano primo sottotetto riportandoli ad uso praticabile non abitabile e sanare, ove possibile, le difformità che non costituiscono aumento di superficie e volume (difformità interne, ecc). Relativamente alla detta ipotesi di ripristino, le spese non sono quantificabili sia perché dipendono dal tipo di “soluzione progettuale” da attuare che richiederebbe in questa fase un preliminare studio di fattibilità tecnica con la redazione di uno specifico progetto al fine di valutare la reale possibilità urbanistica ed edilizia degli interventi necessari e sia perché tale verifica dovrebbe essere riferita all'intero “complesso edilizio” per il quale è stato autorizzato un “volume complessivo” e quindi estesa anche ad immobili non oggetto di pignoramento (ma compresi nell'ambito della medesima autorizzazione).

Infine, per l'immobile risulta presentata la richiesta di agibilità non rilasciata in quanto la pratica necessita di documentazione integrativa solo in parte depositata. Ad ogni modo, poiché è prevista la messa in pristino, la stessa potrebbe essere acquisita in seguito a quanto sopra

rappresentato.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.
- 2) 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.
- 3) La vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 4) 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 e/o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale 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.
- 5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, sussistendone i presupposti di legge, 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;
- 6) **La partecipazione alla vendita implica la conoscenza 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 delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**
- 7) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 8) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita nel presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).
- 9) La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le opportune visure ipotecarie e catastali.
- 10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770, comma 2, c.p.c.).
- 11) Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta a mezzo Portale delle vendite pubbliche (PVP) e rivolgendosi al **custode giudiziario avv. Tiziana Maria Capalbo**, con studio in Catanzaro (CZ), alla via San Giorgio, n. 9, indirizzo di posta elettronica certificata: [tiziana.capalbo@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:tiziana.capalbo@avvocaticatanzaro.legalmail.it), la quale, **previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al numero di rete mobile 328.4542210**, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile staggito, nei giorni e nella fascia oraria da concordarsi con il debitore, offrendo loro ogni informazione utile.

SI AVVISA CHE:

- ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto. La sospensione è disposta per una sola volta. L'ordinanza è revocabile in qualsiasi momento, anche su richiesta di un solo creditore e sentito comunque il debitore;

- ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., dopo la prestazione della cauzione, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c. Il consenso deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA**

### **PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato 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 12,00 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, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, 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, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona nel cui interesse è stata presentata l'offerta, nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

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, D.M. 32/2015, munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

Un presentatore potrà presentare offerte, nell'ambito del medesimo esperimento di vendita telematica, esclusivamente nell'interesse di un solo offerente ovvero presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno. Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro 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. ]

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:** L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche a integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati seguenti 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) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il 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** (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 del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai 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 della casella 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 previste.**

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

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** Dovrà allegarsi all'offerta, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) copia del documento d'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 cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano);
- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c 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 d'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 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 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 precisa che:

- a) 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 dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata;
- b) 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 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.]

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 versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

#### **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. ]

#### **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, a 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, citato, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato, che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;

2) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, citato, 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, il professionista delegato e il gestore della vendita sono tenuti a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

A norma dell'art. 571, comma 2, c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, 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.

### **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 acceso dal gestore della vendita, avente coordinate **IBAN: IT08D032682230005284940044C**.

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 fissato per la presentazione delle offerte di acquisto**.

Pertanto, **qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 nell'art 17, comma 2, D.M. 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**

**L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, l'individuazione degli offerenti e l'eventuale gara tra gli offerenti, avranno luogo innanzi alla sottoscritta professionista delegata, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita in modalità telematica, accedendo all'area riservata del portale del gestore delle vendite "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", autorizzato dal G.E. con ordinanza del 20.03.2025, tramite la piattaforma <[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)>, ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto.**

Le parti della procedura, 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'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](http://www.astetelematiche.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 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 vendita 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 nel 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 € 2.000,00 (euro duemila/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 c.p.c., il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato 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.astetelematiche.it](http://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 nel momento in cui la professionista delegata avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle **ore 15:00** di giorno **17 ottobre 2025**, ovvero del **terzo giorno successivo a quello in cui si è dato inizio alla gara.**

### **PROLUNGAMENTO DELLA GARA**

Ove 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 APPOSITO VERBALE DI AGGIUDICAZIONE e allegando ad esso 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 **conto corrente n. 3647029**, acceso presso "B.P.E.R. Banca S.p.A.", Agenzia 1 di Catanzaro, **CODICE IBAN: IT83H0538704403000003647029** intestato a: **"Proc. Es. Immob. R.G.E.N. 33/2022 - Tribunale di Catanzaro"** ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura medesima ovvero, nel caso in cui vi sia un creditore 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 del TUB, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e comunque di regola per un importo non superiore al 70% 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 nell'offerta), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della 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.

**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 nei cui interesse 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, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ...,del....rep....e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art 585 c.p.c., è fatto divieto al conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione 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 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.

Ai sensi dell'art. 591**bis**, comma 7 c.p.c., *“se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo”*, sicché la sottoscritta, previa verifica del mancato versamento, **entro il termine di 10 giorni dalla scadenza del termine dovrà richiedere la decadenza dell'aggiudicatario.**

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 già confiscatogli a titolo di multa, e quello dell'offerta a suo tempo presentata. In tali casi il professionista delegato **è obbligato a richiedere la detta condanna al GE, 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.

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 gli verrà comunicata dal professionista delegato. 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, 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, 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 e/o gli immobili aggiudicati siano occupati 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 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8/2020.

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, tutte le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

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.

Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal G.E., sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., **almeno sessanta (60) giorni prima** della data fissata per la vendita e, in aggiunta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita, sarà pubblicato anche sul sito web <[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)>, nonché sul sito web <[Subito.it](http://Subito.it)>, sulla "*Vetrina immobiliare Permanente*" dedicata al Tribunale accessibile dal sito <[www.reteaste.it](http://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, 24 luglio 2025***

***Il professionista delegato***

***Avv. Tiziana Capalbo***