



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PROC. n. 18/2024 RGE**

.....
Il sottoscritto Avv. Giovanni Caridi, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero di RGE 18/2024 del Tribunale di Catanzaro, vista l'ordinanza di vendita del Giudice delle Esecuzioni del 23/10/2024, visti e applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 Aprile 2026**, alle ore **10:30** e seguenti, tramite procedura competitiva telematica a mezzo del Gruppo Edicom Spa, tramite il portale www.garavirtuale.it, la seguente

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32 del seguente bene immobile, meglio descritto nella perizia di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene), disponibile online per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it

Maggiori informazioni potranno essere comunque fornite dal Custode Avv. Giovanni Caridi a chiunque vi abbia interesse

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito nel Comune di Zagarise alla Via della Canonica, composto da piano seminterrato e piano terra con corte annessa, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Zagarise al Foglio di Mappa **n. 14**, Particella **n. 545, sub 1**, Cat A/3, classe 2, vani 6,5, mq 148, RC 238,34, e particella **545 sub 2**, Cat. C/2, classe 1, mq 148, RC 105,00

Prezzo Base: € 32.942,40

Offerta Minima: € 24.706,80

Rilancio minimo in gara: € 1.500,00

Data esame offerte: il **14 Aprile 2026 ore 10:30** e seguenti avverrà l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e di ogni altra deliberazione sulle stesse, tramite il portale www.garavirtuale.it esclusivamente da remoto, senza cioè la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere solo telematicamente e secondo le modalità di seguito indicate

Termine presentazione offerte: entro le ore **12:00** del giorno precedente alla data di vendita

CONDIZIONI E DISCIPLINA DELLA VENDITA

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Nel caso di cui all'art. 560 c.p.c., la liberazione dovrà essere chiesta dall'aggiudicatario (art. 560, co. 6 ult. parte) entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di cui all'art. 586, co. 2 c.p.c.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita nel presente avviso sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it

Si avverte che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc il giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta, il processo fino a **ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo**. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto**.

Qualora non sia stata presentata istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp att. cpc 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 ss, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita telematica asincrona**, prevista e disciplinata dall'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per il loro esame e sopra indicato; qualora la data di 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 ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o 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 di un medesimo esperimento di vendita telematica, esclusivamente nell'interesse di un solo offerente ovvero presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipano pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.

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, è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<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 minorenne, 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).

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, ½, 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 (bottone *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 (bottone *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.

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** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed 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.

L'offerta dovrà quindi contenere , anche ad integrazione del sopra citato decreto, i dati di seguito riportati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare come tutti gli , all'offerta telematica:

- a) nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale o partita Iva, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**)
- b) se l'offerente è coniugato in regime **di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge**
- c) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.;
- d) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (saranno invalide le offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
- g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di indicazione espressa di un termine, **si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**
- h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del bonifico, nonché il codice Iban del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- J) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni suddette.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- a) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno **ovvero l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero che sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano.**
- b) Documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario dedicato alla procedura (**e con il debito anticipo, tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul detto conto corrente entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte**)
- c) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva 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 tale 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 società 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 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 delle perizia di stima

Si specifica che, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere quindi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre nel caso in cui vi sia la dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche

dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

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

l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è, salvo successive variazioni che l'offerente è tenuto a conoscere: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo suddetto del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad euro 16.00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite pagoPa -utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo: <https://pst.giustizia.it> (fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

- 1) i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di 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, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: giovanni.caridi@avvocatcatanzaro.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, 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 permetteranno la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data anteriore alla vendita non essendo sufficiente

l'ordinario mandato autenticato dal procuratore medesimo.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579 III comma cpc, il mandato speciale risultante da atto pubblico dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per cui è stata presentata l'offerta, nel termine di cui all'art. 583 comma 1 cpc; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti coordinate **IBAN: IT 02 A 03268 120000 52914015770**

Tale bonifico deve perfezionarsi entro i termini di deposito dell'offerta come riportati nel presente avviso (**facendo attenzione quindi, e tener conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo sul conto corrente in questione**) e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, **esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.**

La cauzione di conseguenza, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il termine di deposito dell'offerta. Pertanto, qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la 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 co 2 D.M. 32/15, 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 mandata 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 delle vendite senza costi per la procedura medesima, previa indicazione da parte del professionista delegato dell'Iban su cui effettuare il versamento.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa – www.garavirtuale.it – ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile dagli 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 all'area pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite in real time garantendo l'anonimato degli offerenti.

In relazione all'art. 20 DM 32/15 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 eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né 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.

Il professionista delegato nell'ora e giorno fissati per l'esame delle offerte:

- procederà ad abilitare le parti interessate a presenziare all'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di vendita (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo pec ai soggetti autorizzati dal delegato 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 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 un qualsiasi esperimento 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 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 pluralità di offerte:

- a) in primo luogo, alla gara con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con avvertimento che il bene verrà

definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'offerta minima per il rilancio è di euro 1.500,00

- b) Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc 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 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 online le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata dal sito www.garavirtuale.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo PEC 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 formulare4 un rilancio prima della scadenza del termine di cui oltre.
- I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **avrà termine alle ore 15:00 di giorno 17 Aprile 2026 ovvero del terzo giorno successivo a quello in cui si è dato inizio alla gara.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO DELLA GARA:

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 otto prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Una volta decorso il lasso di 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 il professionista delegato accedendo alla piattaforma di gara, formalizzerà l'aggiudicazione a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo verbale di aggiudicazione e allegando il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite PEC all'indirizzo comunicato dal partecipante stesso e tramite SMS al numero telefonico mobile parimenti comunicato.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancato 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 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 cpc (c.d antiriciclaggio) . Il versamento suddetto dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente **IBAN: IT 68 J 08126 42770 0000000 63505** intestato a: **proc. esec. Imm. N. 18/2024 RGE Tribunale di Catanzaro**” acceso presso la Banca Montepaone – Filiale di Soverato, ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva medesima ovvero, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito 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 giorni 120 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.

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

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultima comma cpc 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogitodelrep.....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 note che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione 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 e 176 disp att cpc **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 relative rate versate.

.....

Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Giovanni Caridi con studio in Soverato alla Via F. Caminiti, 15 – Tel. 0967/521360, cell. 335.8435729, pec: giovanni.caridi@avvocaticananzaro.legalmail.it . Le richieste di visita degli immobili **dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**; la visita al bene sarà assicurata entro i successivi 10 giorni.

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

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

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate al momento del deposito del saldo del prezzo d'aggiudicazione, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato. Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la sola fase relativa al trasferimento del bene ex art. 2, comma 7, del DM 227/2015.

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

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

Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita emessa dal GE, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita e, in aggiunta almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sarà pubblicato anche sul sito internet www.asteannunci.it sulla Rivista Aste Giudiziarie e un annuncio di vendita sarà presente anche sui siti di cui al servizio "aste.click.it", oltre che sul portale permanente per 365 giorni www.asteannunci.it . Verrà inoltre pubblicato sul sito web www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web www.subito.it , sulla vetrina immobiliare permanente dedicata al Tribunale accessibile dal sito www.reteaste.it e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" e 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, lì 16.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Caridi