TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PROC. n. 32/2026 RGE

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Arcidiacono, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, vista l'ordinanza di vendita del Giudice delle Esecuzioni del 09/10/2026, visti e applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che presso la sala del gestore della vendita telematica, Gruppo Edicom S.p.A, tramite il portale www.garavirtuale.it il giorno **08 FEBBRAIO 2027 alle ore 16:00 e seguenti**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di **vendita telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del DM Giustizia del 26.2.2015 N. 32, del seguente 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, comunque, essere fornite dalla Custode, Avv. Vincenzo Arcidiacono, a chiunque vi abbia interesse

LOTTO UNICO : Piena ed esclusiva proprietà di immobile, sito in Santa Caterina Sullo Ionio, viale della Libertà n. 33, censito in NCEU al Foglio 34 Particella 177 Subalterno 2, graffato con il sub. 1 (CAT A/4 vani 6,0; rendita catastale 198,32 superfice catastale totale 155 mq piano terra) .

.

Prezzo Base:	**€ 135.700,00**
Offerta Minima:	**€ 101.775,75**
Rilancio minimo in gara:	**€ 2.000,00**

Data esame offerte: il 08/02/2027 ore 16:00 e seguenti avverrà l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte ed 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 antecedente la data di esame delle offerte.

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. Il CTU ha riscontrato talune difformità che qui si sintetizzano: << *Il bagno presenta delle macchie di infiltrazione provenienti probabilmente dall'abitazione al piano superiore (rif. Foto pag. 14).Tale circostanza documentata da documentazione fotografica è stata segnalata al custode nominato in sede di sopralluogo.Catastalmente si rileva una difformità relativa ad un vano dell'abitazione, che per comodità è stato individuato nel brogliaccio di sopralluogo "1", detto ambiente risulta catastalmente non annesso al vano soggiorno, tuttavia dal vano soggiorno si rileva la presenza di una porta di collegamento.*
Detto vano è utilizzato come box con accesso diretto dalla strada comunale Viale Libertà. In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi, riguarda alla presenza di una porta che collega il vano soggiorno al box auto/deposito che ha accesso principale dalla via comunale Via Libertà. Tale varco/apertura non è graficamente segnalata nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio.
In fase di accesso agli atti, sono stati reperiti i titoli edilizi ma non sono stati rinvenuti elaborati grafici.
In questi casi si procede con il considerare la l'ultima planimetria in atti, che risulta essere quella del 2013, data in cui il debitore esecutato, ha presentato Pratica n. CZ0022329 di aggiornamento catastale in PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE.
Inoltre in fase di incarico è stata rilevata una inesattezza riportata sulla visura catastale dell'immobile.
Infatti il fabbricato risultava associato ad errata particella del catasto terreno (part.1078) (Vedi All. 3).
Mediante istanze di rettifica dati tale incongruenza è stata risulta, oggi il fabbricato terreni correttamente associato all'immobile è la part.147.(Vedi Allegato 3).
Tuttavia si rileva dalla mappa catastale che la part. terreno 147, è terreno e sulla stessa non è rappresentata la palazzina (vedi mappa catastale). Lo scrivente tecnico ha presentato istanza di inserimento fabbricato in mappa (Vedi All. 9). in data 04/09/2026 al prot. Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-CZ.REGISTRO UFFICIALE.105520.04/09/2026 del 2026 con Codice di verifica Interrogazione stato pratica: 1309 presso la pec dp.Catanzaro@pce.agenziaentrate.it, considerando che al fabbricato è associato un elaborato planimetrico.
Tuttavia l'istanza è stata rigettata con la seguente motivazione: "Risulta necessario procedere a presentare un atto di aggiornamento al catasto terreni con procedura Pregeo. Infatti, ai sensi dell'art. 8 della legge 1 ottobre 1969 n.679 i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova da considerarsi immobili urbani hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione."
Quindi occorre un aggiornamento cartografico(inserimento fabbricato in mappa) tramite tipo mappale (Pregeo).
Lo scrivente tecnico, non avendo strumentazione idonea a redigere il rilievo topografico non è nelle possibilità di svolgere tale incarico; qualora il GE lo ritenesse opportuno, si procederà ad allegare un preventivo di spesa di altro professionista a cui lo scrivente CTU darà supporto oppure in alternativa il GE potrà predisporre la nomina di tecnico di sua fiducia, al fine di procedere con l'aggiornamento del fabbricato in mappa.
In questa sede è possibile determinare le somme delle voci ordinarie, e sommariamente di quelle di professionista esterno che verranno meglio determinate in altra sede.>>
Il bene suddetto risulta in ogni caso meglio descritto nella relazione di stima dell'Arch. Michela Capicotto, alla quale si fa rinvio, che può essere consultata dall'offerente (ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la presenza di irregolarità urbanistiche e/o catastali e/o edilizie e di tutti gli oneri amministrativi ed economici, nonché con riguardo all'esistenza di eventuali oneri vizi o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene che non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni)
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.
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.aste annunci.it e www.astegiudiziarie.it
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Maggiori informazioni potranno comunque essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia

interesse.
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 precedente a quello fissato per il loro esame e sopra indicato; **qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.**
Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.
Ai sensi dell'art 571 comma 1 cpc ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.
Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale o 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 partecipino pro quota: in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano

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

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo

la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.
L'offerta dovrà quindi contenere, anche ad integrazione del sopra citato decreto, i dati di seguito riportati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
a) nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);
b) se l'offerente è coniugato in regime di **comunione legale dei beni**, **dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;**
c) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è interdetto, inabilitato o munito di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
d) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;
f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (saranno invalide le offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, in mancanza di indicazione espressa di un termine**, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è oramai sostituito al numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
j) **l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni suddette.**
NB. Le dichiarazioni ed i dati richiesti e non previsti dal modulo ministeriali dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA
All'offerta dovranno essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal decreto su menzionato, anche i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
a) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero **indicazione del trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;**

b) Documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario dedicato alla procedura (**e con il debito anticipo, tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul detto conto corrente entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte**);
c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
d) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e relativa autorizzazione;
e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
h) procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.
Si specifica che, salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere quindi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui vi sia la dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.
Si precisa, ancora, che qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a 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 € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite pagoPA -utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo: https://pst.giustizia.it (fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Si specifica, inoltre, ad integrazione di quanto previsto dall'art 15 su riportato che:
1) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero della Giustizia ai sensi dell'art 15, comma 1 cit, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato.
2) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15, comma 1 cit, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, la professionista delegata e il gestore della vendita permetteranno la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data anteriore alla vendita, **non essendo sufficiente l'ordinario mandato autenticato dal procuratore medesimo**. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per cui è stata presentata l'offerta, nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto), dovrà essere versata dall'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A alle seguenti coordinate **IBAN IT02A0326812000052914015770**. Tale bonifico deve perfezionarsi entro i termini di deposito dell'offerta come riportati nel presente avviso (**facendo attenzione, quindi, e tener conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo sul conto corrente in questione)** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "***cauzione***", **senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.**
La cauzione, di conseguenza, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro

il termine di deposito dell'offerta. Pertanto, qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione delle stesse il professionista delegato non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.
Gli esiti della verifica, dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art 17 co 2 DM 32/2015 saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
Qualora siano presentate più offerte per più lotti nell'ambito della medesima procedura dovranno essere depositate separate cauzioni per ciascun lotto.
In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del GE, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione nel termine di tre giorni lavorativi: tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).
Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita senza costi per la procedura medesima, previa indicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN su cui effettuare il versamento.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE
Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita in modalità telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A. - www.garavirtuale.it — ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta al professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
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 dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza**. 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.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
- procederà ad abilitare la 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 del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica certificata ai soggetti autorizzati dal professionista 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 l'apposita

piattaforma di gara;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura: il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. 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 è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, asincrona telematica, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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.

Il professionista delegato procederà:

a) in primo luogo, alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della 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, da indicarsi nell'avviso di vendita, è indicata nell'ordinanza di delega.

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore 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 migliore 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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito *www.garavirtuale.it* utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ogni partecipante potrà formulare plurime offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (via mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale e accedervi solo qualora si voglia formulare un rilancio prima della scadenza del termine di cui oltre;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e avrà termine alle ore 15:00 del terzo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara (si badi che nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita è stata prevista l'apertura delle buste telematiche nei soli di giorni di lunedì o martedì proprio al fine di evitare che il terzo giorno successivo cada di sabato o di domenica)**;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori

rilanci cd. dell'ultimo minuto e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 tra 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, procederà **a formalizzare l'aggiudicazione in 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 soggetto partecipante 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 sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, **rilasciate in data non successiva alla vendita stessa**.
4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e 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 mutuataria 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 sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa**; la disposizione si applica ugualmente nei confronti

dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e, in tal caso, sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate; ai sensi dell'art. 591*bis*, comma 7 c.p.c. ("se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo"), il professionista delegato dovrà richiedere la decadenza dell'aggiudicatario **entro il termine di 10 giorni** dalla scadenza del termine, previa verifica del mancato versamento e utilizzando il modello pubblicato sul Sito del Tribunale alla sezione *Servizi ai Professionisti/Esecuzioni/Modulistica*; la detta decadenza, ai sensi della normativa richiamata, può anche comportare per l'aggiudicatario decaduto la **condanna successiva** al pagamento della differenza tra il valore di successiva aggiudicazione più il valore di quanto 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 da graduazione.
Gli interessati potranno visitare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Vincenzo Arcidiacono, con studio in Soverato alla Via Chiefari 1 tel. 0967/22212, cell. 3288133433 pec vincenzo.arcidiacono@avvocaticatanzaro.legalmail.it Le richieste di visita degli immobili potranno essere trasmesse, oltre che a mezzo lettera, mail o telefono, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; la visita al bene sarà assicurata entro i successivi 10 giorni.
Il **termine di versamento del saldo del prezzo** nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese connessi alla vendita che il professionista delegato provvederà a quantificare e comunicare all'aggiudicatario, è di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta); il versamento potrà essere effettuato mediante bonifico bancario IBAN IT47L0812642770000000064997 conto corrente n. acceso presso la Banca Montepaone- Credito Cooperativo Soc. Cooperativa, intestato a Tribunale di Catanzaro - Procedura Esecutiva n. 32/2026 .
Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e sempre che il creditore ne faccia richiesta al momento dell'esperimento della vendita, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice ai sensi dell'art. 41 del TUB, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione delmedesimo; 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, il quale avrà cura di farconstare a verbale la richiesta formulata dal creditore fondiario.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. 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 effettuataa 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 alGiudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal GE, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunaledi Catanzaro ovvero presso lo studio del professionista delegato.
Soverato, li 10/11/2026 IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Vincenzo Arcidiacono