AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI CATANZARO
Proc. N° 104/2021 R.Es.
Il professionista delegato Avv. Emilio Reitano Pandullo
Via E. De Riso n.83 – 88100 Catanzaro
AVVISO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Emilio Reitano Pandullo con studio in Catanzaro alla Via San Nicola n.8 tel/fax 0961/724399 – pec emilio.reitanopandullo@avvocaticatanzaro.legalmail.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'**art 591 bis c.p.c.,** giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi del 19.10.2023, nella procedura espropriativa immobiliare n 104/2021 **R.G. Es**., promossa da IPIFIN Collection S.r.l.., in persona del legale rap. p.t. rappresentato e difeso dall'Avv. Adiutrice Barretta, contro il debitore, sulla cui identità è possibile reperire informazioni presso lo studio del professionista delegato, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n **196 del 30.06.2003** e successive modifiche ed integrazioni.

Vista l'ordinanza di delega resa dal competente G.Es. del 19.10.2023**, nonché all'ordinanza ddel 06.06.2026, che ha disposto un ulteriore tentativo di vendita, nonché in ossequio alle modifiche apportate dal D.L. 83/2015, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015;**

AVVISA

Che il giorno **2 marzo 2027 alle ore 15,30** in Catanzaro, presso il Tribunale di Catanzaro alla Via Argento aula A, procederà alla vendita in lotto unico**,** con le modalità previste dell'**art. 570 e ss c.p.c.,** del compendio immobiliare, così censito in catasto e distinto:

l'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di due piani, si trova nel Comune di Sellia Marina in Via Firenze n° 44 collegato alla strada Comunale. Si tratta nello specifico: di immobile posto al piano 1°, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati: Fg 7 part. 516 sub. 3 Cat. A/4 Cl 3^ vani 4, superficie Catastale mq 103,00.

L' immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Firenze, confina nell'insieme con un cortile interno e si accede da una scala esterna esclusiva.

Al piano primo sono presenti: un vano cucina di superficie utile paria a 7,30 mq, un soggiorno di superficie utile pari a 36,75 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,55 mq, due camere da letto per una superficie utile complessiva di 26,80 mq ed un servizio igienico di superficie utile pari a 5,75 mq, un terrazzino d'ingresso di pertinenza di circa mq 7,85, un balcone prospicente la via pubblica di circa mq 12,15. Per la descrizione si rimanda alla CTU depositata in atti e a firma del Geom. Cosentino. Il fabbricato è stato realizzato interamente abusivamente, e successivamente presso il Comune di Sellia Marina, è stata presentata in data 30/09/1986 domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, portante il protocollo n°4232 e pratica n°1353, ed alla data attuale non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: 20.500 (ventimila cinquecento/00)

offerta ridotta di 1/4 per €. 15.400 (quindicimila quattrocento/00).

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella relazione tecnico estimativa datata 14.04.2023, redatta dal Geom. Elio Cosentino cui si fa espresso rinvio anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali oneri o pesi, consultabile sul sito internet **www.asteannunci.it e sul sito www.immobiliare.it e sul portele delle vendite pubbliche**, da intendersi qui riportata e trascritta. 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 o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Le spese di trasferimento (consistenti in spese di registrazione del decreto di trasferimento, nella cancellazione e nella trascrizione delle formalità, nonché il pagamento della metà del compenso del professionista delegato alla vendita e le marche da bollo necessarie) saranno poste a carico dell'aggiudicatario**. L'Aggiudicatario si farà carico delle spese necessarie per la sanatoria edilizia, come evidenziato nella CTU richiamata. Si fa presente che il valore dell'immobile è stato decurtato dei diversi oneri condominiali e degli oneri necessari a sanare le difformità catastali rinvenute dal Consulente.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L' immobile viene posto in vendita, così come identificato dal suddetto esperto d'ufficio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi;

La vendita avrà luogo in **unico lotto** e al prezzo base come sopra riportato:

Che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti a compiere le visure catastali e ipotecarie necessarie;

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto del lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore ad un quarto del prezzo base d'asta.

VENDITA SINCRONA MISTA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della procedura. L'offerta di acquisto può essere presentata telematicamente previa registrazione sul portale delle vendite pubbliche ("offerente telematico"). Il **gestore della vendita telematica** è la società **Edicom Finance srl**, con sede legale in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 tramite la piattaforma gestionale www.garavirtuale.it.e con sede ubicata all'interno del Tribunale di Catanzaro alla **Via Argento Aula A** email: venditetelematiche@edicomsrl.it.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, ossia con modalità cartacea, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo come sopra indicato.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Ciascun offerente ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà comunque essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; in ipotesi di cui all'art 579 comma 3 il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma I, c.p.c.).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta presentata, sia con il metodo tradizionale che con quello telematico, è irrevocabile, salvo che il professionista ordini l'incanto o siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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

https://pvp.giustizia.it

https://venditepubbliche.giustizia.it

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Il ***Portale delle Vendite Pubbliche*** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e

costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

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

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

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

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

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui

risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è 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).

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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

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

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

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del

presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto–sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 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 una 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, aggravi e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *webofferta telematica* produce l'*Hash* del *fileoffertaIntegrale.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 *webofferta 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.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito presso il professionista delegato alla vendita al n. fax 0961.724399.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

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/ManualeutentepresentazioneOffertatelematicaPVP.pdf

MODALITA' DI OFFERTA CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario che la domanda di partecipazione all'offerta, in regola con il bollo (una marca da **euro16,00**), dovrà pervenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Catanzaro sito in Via Argento in busta chiusa, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno feriale antecedente** la data fissata per la vendita. La domanda dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre oltre la dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma I, lett. F, cod civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. Se l'offerente è

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro dell'imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. **La domanda dovrà contenere, inoltre, l'indicazione del numero di R.G della procedura esecutiva, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a un quarto dell'importo indicato come prezzo base d'asta.** L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. **All'offerta tradizionale** dovrà essere allegato una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero di procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. **A pena di irricevibilità** dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Sarà il professionista delegato, al momento della ricezione della offerta, ad indicare a margine della busta, le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita a cui la stessa si riferisce. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nella presente ordinanza, se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato o qualora non siano rispettate le modalità telematiche.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la INTESA SAN PAOLO, IBAN IT 52 T 03069 04404 120000000718.
Tale bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura ***cauzione***, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.
Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Avv. Emilio Reitano Pandullo proc es. N. 104/2021"**, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata, come sopra detto, nel termine indicato presso la cancelleria del Tribunale di Catanzaro Sezione Immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'offerente tradizionale è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, mentre quello telematico dovrà collegarsi con le credenziali ricevute via mail. Le buste saranno aperte alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene

cui si riferiscono le offerte in esame.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista

In ipotesi di unica offerta, essa sarà accolta ove sia pari o superiore al valore stabilito nell'avviso di vendita ex art. 567 comma II.

A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Ove si proceda alla gara essa partirà dall'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui agli **artt. 572 c.p.c**. **e 573 c.p.c., con rialzo minimo fissato nella misura di €. 500,00 cosi come novellati dal D.L. 83/2015, convertito con Legge n. 132 del 06.08.2015, i quali dispongono che se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita al migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.** La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentite le parti ed i creditori iscritti intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line,** se offerente in via telematica.

In caso di aggiudicazione è tenuto al **versamento del saldo del prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita poste a carico dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, (salva la possibilità di indicare tempi e modalità di versamento) con detrazione dell'importo già versato a titolo di cauzione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; il computo delle spese relative all'aggiudicazione sarà determinato dal professionista delegato alla vendita e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'**art**

582 c.p.c.; in difetto le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite c/o lo studio del professionista delegato.

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, nonché procederà all'espletamento delle formalità di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

La pubblicità ex **art 490 c..p.c.** sarà effettuata a cura del professionista delegato mediante pubblicazione del presente avviso nel Portale delle Vendite Pubbliche almeno **sessanta giorni antecedenti la vendita** e pubblicata sul gruppo di portali denominati **aste.click** almeno **quarantacinque giorni antecedenti la vendita** e diffusione **sulla rivista Aste Giudiziarie.**

Il sottoscritto professionista delegato, stante il provvedimento del competente GE effettuerà presso il suo studio sito in Catanzaro alla Via San Nicola n. 8, tutte quelle attività che a norma dell'art **571 c.p.c.** e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato, previo avviso al numero telefonico sopra riportato.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il detto studio previo avviso al numero telefonico sopra riportato.

Catanzaro, 25.11.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Emilio Reitano Pandullo

Firmato digitalmente da: EMILIO REITANO PANDULLO
Ruolo: AVVOCATO
Data: 25/11/2026 12:45:37