TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PROC. n. 33/2025 RGE

.....

Il sottoscritto avv. Flavio Pirrò, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero di RGE 33/2025 del Tribunale di Catanzaro, vista l'ordinanza di vendita del Giudice delle Esecuzioni del 16.4.2026, visti e applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 GENNAIO 2027,** alle **ore 11:00** e seguenti, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità di vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del DM Giustizia del 26.2.2015 N. 32, del seguente 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 o consultabile in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato:

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito nel Comune di Davoli (CZ), alla via Cesare Barbieri, piano terra, superficie commerciale mq. 73,23, censito presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Davoli al foglio 1, particella 596, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58

Prezzo Base: € 22.000,00
Offerta Minima: € 16.500,00
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Data esame offerte: 12.01.2027 ore 11:00 e seguenti avverrà l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e ogni altra deliberazione sulle stesse, tramite www.astetelematiche.it , esclusivamente da remoto, cioè senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, i quali potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità di seguito indicate.

Termine presentazione offerte: entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

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 e, comunque, maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.
Si avverte che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., 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 prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito**. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., 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. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate soltanto in via telematica.
Il **gestore della vendita telematica** è la società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, da remoto, senza cioè la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere solo telematicamente e secondo le modalità di seguito indicate.

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 12 del giorno immediatamente precedente.
Le offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dall'offerente o dal suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità.

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, 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 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 art. 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 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 richiedendola 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 contenere, 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) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità

dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
b) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
d) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
f) se 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 per immagine;
g) i dati identificativi del bene per cui è proposta l'offerta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Catanzaro;
h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al presso base indicato nell'avviso di vendita (saranno invalide le offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
i) il termine di pagamento del prezzo, delle spese, degli oneri relativi alla vendita, che **non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
l) l'importo versato a titolo di cauzione con data, orario, e numero di TRN del bonifico (considerato che ormai il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è sostituito al numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente su cui la cauzione è stata addebitata (non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
n) 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 e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

All'offerta dovranno essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal decreto su menzionato, i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero **indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano**);
b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura (e con il debito anticipo, tenuto conto dei giorni necessari all'accredito effettivo delle somme sul conto corrente entro la data ultima prevista per la presentazione delle offerte) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitatala somma oggetto del bonifico;
c) la richiesta di agevolazioni fiscali (*c.d.* "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
e) se il soggetto offerente è coniugato e 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
i) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del 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 rilasciata dagli altri offerenti.
l) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
m) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.
L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si precisa che anche nel caso di **mancata connessione** da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Nel caso in cui vi sia la dichiarazione di **rinuncia** da parte dell'offerente ovvero in caso di **rifiuto** all'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.
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.

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.
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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , salvo successive variazioni che l'offerente è tenuto a conoscere.
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 suindicato del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it
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 ritirale offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
Si specifica, a integrazione di quanto previsto dall'art. 15 su riportato, che:
1) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1 cit., l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata flavio.pirro@avvocaticatanzaro.legalmail.it del professionista delegato, che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita;
2) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 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, il professionista delegato e il gestore della vendita sono tenuti a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), dovrà essere versata (per ciascun lotto separatamente) dall'offerente esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN **IT08D0326822300005284940044C** entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita, **facendo bene attenzione quindi a tener conto dei giorni necessari per l'accredito effettivo** della cauzione sul conto corrente dedicato. **Qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle 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**. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il

bonifico 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**. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Qualora siano presentate più offerte per più lotti nell'ambito della medesima procedura dovranno essere depositate separate cauzioni per ciascun lotto.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., 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, società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. - www.astetelematiche.it - 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 è di € 1.000,00 per il lotto unico**.

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate stanze 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.astetelematiche.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ogni partecipante potrà formulare plurime offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (via mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo 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**;
- 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** (tra cui gli oneri tributari e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione) **è di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Detto **termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione**, è **perentorio, improrogabile e non è soggetto a sospensione feriale dei termini**. Entro questo termine il professionista delegato provvederà, altresì, **ad acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio)**. Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo o mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso BCC BANCA MONTEPAONE – GRUPPO BCC ICCREA - filiale di Catanzaro, iban **IT60P 08126 04400 00000 0064018** o mediante **assegno bancario circolare non trasferibile** intestato alla procedura esecutiva (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato a "proc. esec. immob. n. 33/2025 RGE Tribunale di Catanzaro", **ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB** nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e comunque di regola disponendo il versamento diretto al fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, per un importo non superiore al 70% dell'intero prezzo realizzato (salvo non vi siano già somme sufficienti), mantenendo in ogni caso un fondo spese sufficiente a coprire tutte le spese di procedura (evitando rigorosamente la necessità di recupero di somme dal creditore) e versando, quindi, il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al 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 ei 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.

Detta decadenza potrà 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.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone **richiesta, tramite il portale delle vendite pubbliche**, al custode giudiziario Avv. Flavio Pirrò, con studio sito in Catanzaro (CZ), discesa Filanda n. 4, telefono 0961.721731, cell. 328.4581769 pec flavio.pirro@avvocaticatanzaro.legalmail.it che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso il bene immobile suddetto entro i successivi 10 giorni. Le visite degli immobili in assenza di accordo con il debitore si svolgeranno in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

In ogni caso, all'esito delle operazioni suindicate e dell'aggiornamento delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie concernenti l'immobile oggetto del decreto, aggiornate al mese corrente al deposito del decreto di trasferimento, onde verificare l'esistenza di eventuali modifiche intervenute, nonché, l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 cpc.

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 D.M. n. 227 del 2015.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a 10 cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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.astegiudiziarie.it" e un annuncio di vendita sarà presente anche sul sito web "Subito.it". Il suddetto annuncio verrà altresì inserito sulla "Vetrina immobiliare Permanente" dedicata al Tribunale accessibile dal sito www.reteaste.it e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Ed. Nazionale, in versione digitale. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro ovvero presso lo studio del professionista delegato.

Catanzaro, 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Flavio Pirrò