

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**EX ART. 591 BIS C.P.C.**

**Procedura esecutiva n° 212/2012 R.G.espr.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara DI CREDICO**

**Custode giudiziario: avv. Luca de Munda**

**Delegato alla vendita: avv. Luca de Munda**

Il sottoscritto avv. Luca de Munda, C.F. DMNLCU77E13C352F, con Studio legale in Catanzaro alla Via Alcide De Gasperi n. 48, telefono e fax 0961.792189, cell. 333.3158068, posta elettronica certificata (p.e.c.): [luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it) professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 212/2012 R.G. Espr. del Tribunale di Catanzaro, in forza di ordinanza *ex art. 591 bis c.p.c.* del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Catanzaro del 14.12.2017 (prorogata da ultimo per la durata di mesi 8 con provvedimento dell'1.02.2024), modificata ed integrata alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569, comma 4, c.p.c., nonché a seguito delle circolari del 09.10.2018 e 23.11.2021 a firma dei Signori Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro

- Che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- Che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

**AVVISA**

Che il giorno **2 MAGGIO 2024 alle ore 15:00** presso il Tribunale di Catanzaro (Palazzo di Giustizia "F. Ferlino"), nell'Aula A, sito in Catanzaro alla Via G. Argento, si procederà alla ottava **VENDITA SENZA INCANTO** in modalità telematica sincrona mista *ex art. 22 D.M. n. 32 del 22.2.2015* tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**del seguente LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e primo di un edificio di remota costruzione facente parte di un aggregato urbano, sito nel Comune di Soveria Simeri (CZ), alla Via Roma n. 17, superficie commerciale complessiva 203,08 mq, iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Soveria Simeri (CZ) con i seguenti estremi: foglio 6, particella 106 sub 4 e sub 6 (graffate), Via Roma n. 17, piano T-1, categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, vani 7,5, R.C. Euro 240,15; meglio descritto nella relazione tecnica di stima a firma dell'Ing. Maurizio Tavano disponibile online o consultabile in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato**

**Prezzo base d'asta: Euro 13.008,00** (così determinato con riduzione di ¼)

**Offerta minima efficace per la partecipazione all'aggiudicazione: Euro 9.756,00 pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**L'offerta non è efficace se inferiore al 75% del prezzo base d'asta.**

**Cauzione: un decimo del prezzo offerto.**

**Offerta minima in aumento in caso di gara:** Euro 1.500,00

**Data esame offerte:** 2 MAGGIO 2024

**Termine presentazione offerte:** entro le ore 12:00 del giorno 30 APRILE 2024 (primo giorno antecedente la vendita non festivo) siano esse in formato digitale o in formato analogico (cartaceo). L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo presentazione offerte:** in caso di offerta con modalità analogica (cartacea), l'offerente deve presentare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro (Palazzo di Giustizia "F. Ferlino") alla Via G. Argento, la propria domanda di partecipazione con le modalità di cui si dirà meglio appresso. In caso di offerta con modalità telematiche, la domanda dovrà essere presentata con le modalità descritte nel prosieguo del presente avviso.

**Luogo apertura ed esame offerte:** presso l'Aula A del Tribunale di Catanzaro (Palazzo di Giustizia "F. Ferlino"), sito in Catanzaro alla Via G. Argento.

**Ora apertura buste:** alle ore 15:00 del 2 MAGGIO 2024 si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute sia in modalità analogica (cartacea) che in modalità telematica nelle forme sotto specificate e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte.

In caso di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che non potrà essere inferiore a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 15.000; € 500,00 per immobili stimati da € 15.001 a € 25.000; € 1.000,00 per immobili stimati da € 25.001 a € 50.000; € 1.500,00 per immobili stimati da 50.001 a € 100.000; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001 a € 200.000; € 2.500,00 per immobili di valore superiore ad € 200.001.

L'immobile posto in vendita è descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Maurizio Tavano, allegata al fascicolo della procedura esecutiva e da intendersi integralmente riportata e trascritta nel presente avviso di vendita, che l'offerente è invitato a visionare presso la cancelleria del Tribunale di Catanzaro -Sezione Esecuzioni Immobiliari- ovvero presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Catanzaro alla Via Alcide De Gasperi n. 48, in data e ora concordate, ovvero sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed alla quale si rinvia per ogni informazione relativa allo stato di fatto e di diritto, allo stato di occupazione o meno, alla eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato relativi allo stesso bene alle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e descrittive ed alla eventuale esistenza di pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene posto in vendita. Rimane a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile eventualmente aggiudicato di ogni certificazione od attestazione occorrente che non sia stata già rilasciata. Si rileva che il bene presenta difformità edilizie ed urbanistiche che possono essere sanate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 40 L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per come dettagliatamente indicato e descritto nella sopradetta relazione di stima redatta dal tecnico incaricato. Lo stesso immobile è attualmente occupato dal debitore.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita contattando il Professionista Delegato alle operazioni di vendita.

Si ripete che la vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. Giustizia n. 32/2015).

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa e rende noto che

- ✓ la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
- ✓ la vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni medesimi si trovano

(anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

✓ la vendita è a corpo e non a misura ed 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 e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione 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, a proprie ed esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

✓ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura (visto l'art. 2770, comma 2 c.c.);

✓ qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino ad 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.;

✓ l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di delega sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

✓ la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

✓ maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse;

✓ gli interessati potranno esaminare gli immobili posti in vendita facendone richiesta al Custode giudiziario avv. Luca de Munda, con Studio legale in Catanzaro alla Via Alcide De Gasperi n. 48, telefono 333.3158068 e fax 0961.792189, p.e.c. [luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it) che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso il bene immobile suddetto. Le richieste di visita degli immobili, potranno essere trasmesse anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

✓ 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 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. 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 artt. e segg. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

✓ 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.

L'aggiudicatario **nel termine perentorio di giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione** ovvero in quello minore dallo stesso indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo del prezzo (comprensivo anche delle spese di trasferimento, per come di seguito specificate), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "TRIBUNALE DI CATANZARO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2012- AVV. LUCA DE MUNDA". Ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. -d.lgs. n. 385/1993- nel caso in cui vi fosse un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. In caso di ricorso per il pagamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento ipotecario di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CATANZARO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2012 - AVV. LUCA DE MUNDA", con indicazione nel decreto di trasferimento del predetto contratto di finanziamento ed il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di **120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero in quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario). Qualora l'offerta per partecipare alla gara sia stata presentata con modalità telematica, il saldo prezzo per come sopra descritto dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul **conto corrente n. 2348**, intestato a "TRIBUNALE DI CATANZARO - PROC. ESEC. N. 212/2012" e vincolato all'ordine dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca Intesa San Paolo S.p.A., Filiale di Catanzaro Via Milano, codice **IBAN IT 31 A030 6904 4041 0000 0002 348**.

**Il mancato versamento del saldo del prezzo nel termine prescritto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.** Nell'ipotesi in cui il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (a norma degli articoli 574 e 587 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, gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, nonché le modalità di versamento delle somme residue che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone integralmente a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate a quest'ultimo entro 20 giorni dall'aggiudicazione e dovranno essere versate, si ripete, unitamente al saldo del prezzo, con le modalità sopra indicate, nel termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

Il Compenso del Professionista Delegato è posto a carico dell'aggiudicatario in ragione della metà.

L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal Professionista ed entro 10 giorni dalla suddetta comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Il Professionista delegato potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma), chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Sig. G.E..

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Catanzaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo Studio del Professionista Delegato.

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

#### **VENDITA "SINCRONA MISTA"**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. Giustizia 22 Febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

**Il gestore della vendita telematica** è la Società **Edicom SpA**, con Sede legale in Venezia, Via Torre Belfredo n. 64, P.Iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. Giustizia 32/2015 tramite la piattaforma gestionale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); indirizzo e.mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto: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 l'Aula A del Tribunale di Catanzaro, come sopra indicato, ed allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E..

## **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 od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

In caso di offerta presentata per conto e per nome di altro soggetto, dovrà essere prodotta procura speciale notarile, o, comunque, mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, allegando documento di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente. 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. In ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c. il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per cui è stata presentata l'offerta, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata di persona o a mezzo di mandatario munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata. Solo i procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Il creditore che è rimasto assegnatario in favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni successivi al 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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## **MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE**

**La cauzione, pari al 10% del prezzo proposto**, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul **conto corrente n. 2348**, intestato a "TRIBUNALE DI CATANZARO - PROC. ESEC. N. 212/2012" acceso presso la Banca Intesa San Paolo S.p.A., Filiale di Catanzaro Via Milano, codice **IBAN IT 31 A030 6904 4041 0000 0002 348**. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta. A tal fine, onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto ed ai sensi del presente avviso, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinché il relativo accredito risulti presente sul medesimo conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ovvero entro le ore 12:00 del giorno 30 APRILE 2024). Per ragioni di segretezza dell'offerta il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione". Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la

cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato a “**TRIBUNALE DI CATANZARO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2012 - AVV. LUCA DE MUNDA**”, già da inserire nella busta chiusa contenente l’offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato nel presente avviso. La cauzione dovrà essere versata con le modalità e nei termini indicati nel presente avviso per la presentazione delle offerte.

### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL’OFFERTA**

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell’art. 571 c.p.c., l’offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l’incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Essa non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 569 comma 3 c.p.c..

L’offerta non è efficace:

- ✓ se perviene oltre il termine stabilito;
- ✓ se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- ✓ se non è accompagnata dalla cauzione del decimo del prezzo offerto con le modalità indicate nel presente avviso.

### **OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

**1.** L’offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all’art. 12 del D.M. Giustizia 32/2015 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 P.E.C. utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. Giustizia 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.

**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 od 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 D.M. Giustizia n. 32/2015. 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), nonche' 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.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta (art. 13)**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad 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.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14)**

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, e' 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.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15)**

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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

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 P.E.C. 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.

Per informazioni più dettagliate sull'offerta con modalità telematica si rinvia, altresì, alle informazioni contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

## OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

Entro le **ore 12.00 del giorno 30 APRILE 2024**, ciascun offerente dovrà presentare la domanda di partecipazione alla vendita (art. 571 c.p.c.), che potrà essere redatta da qualunque offerente (tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi), personalmente o a mezzo di procuratore legale, per come sopra specificato. Per partecipare alla vendita mediante valida offerta di acquisto l'interessato dovrà presentare una dichiarazione in carta semplice (anche sugli appositi moduli rilasciati dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale), corredata da marca da bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto con espresa dichiarazione di aver visionato ed esaminato la relazione di consulenza tecnica di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, contenente a pena di inefficacia:

- Le generalità complete dell'offerente (il cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale, domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale coniugale e recapito telefonico dell'offerente, fotocopia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente (o del l.r.p.t. della società), visura camerale in caso di ditta o società da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente, l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione allegando fotocopia di valido documento d'identità del medesimo; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art.179 comma 1°, lettera f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il

certificato della Camera di Commercio da cui risultino gli estremi della costituzione della società ed i poteri conferiti ovvero la procura speciale notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, allegando fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante; 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, ultimo comma, c.p.c., 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..

- L'indicazione di voler fare ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. L'offerente 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

- L'indicazione della volontà di avvalersi di eventuali benefici fiscali, ove ne ricorrano i presupposti;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto.

- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione.

- 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. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- L'offerente potrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica ove ricevere le comunicazioni; si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Catanzaro: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Catanzaro.

Unitamente alla domanda di partecipazione come sopra compilata e contenente tutte le indicazioni anzidette, ciascun offerente dovrà altresì depositare a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare non trasferibile (si considera equipollente assegno circolare emesso dalle Poste Italiane S.p.A.) intestato a **“TRIBUNALE DI CATANZARO - PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2012 - AVV. LUCA DE MUNDA”**, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Le offerte di acquisto dovranno in tal modo essere presentate, in busta chiusa (pena l'irricevibilità dell'offerta), **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro (Palazzo di Giustizia “F. Ferlino”) alla Via G. Argento, entro le ore 12:00 del giorno 30 APRILE 2024.**

All'esterno della busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi personalmente presso l'Aula A del Tribunale di Catanzaro (Palazzo di Giustizia “F. Ferlino”), sito in Catanzaro, alla Via G. Argento; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

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 caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Si specifica ancora, anche in ordine al contenuto del paragrafo successivo concernente le deliberazioni sulle offerte, che la partecipazione degli offerenti in via telematica all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte**:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta

precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo).

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.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista Delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate.

Agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti sarà restituita la cauzione mediante bonifico sull'Iban indicato nella domanda telematica o mediante restituzione dell'assegno circolare depositato nel caso di domanda cartacea.

Terminate le operazioni di vendita, il professionista delegato stilerà apposito verbale.

## **MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Si rende noto che:

Per tutto quanto non previsto dal presente Avviso di Vendita si applicano le vigenti norme di legge. Il Professionista Delegato, con le stesse modalità ed adempimenti di cui al presente avviso, provvederà alla fissazione degli ulteriori esperimenti autorizzati dal Sig. G.E. con provvedimento del 18.05.2023. La pubblicità degli avvisi ex art. 490 c.p.c. e 161 quarter disp. att. c.p.c. sarà effettuata a cura del Professionista Delegato mediante pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche ed, in aggiunta, giusta disposizione del G.E., mediante inserimento nel sito internet "www.asteannunci.it" (ove sarà pubblicata pure la relazione di stima), oltre che sulla "Rivista Aste Giudiziarie" mediante servizio Postal Target, nonché come da Circolare del 23.11.2021 dei Sigg. Giudici dell'Esecuzione, sul gruppo di portali denominati "Aste.click", almeno cinquanta giorni (50) antecedenti la vendita.

Si avvisa che:

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio sito in Catanzaro, alla Via Alcide De Gasperi n. 48, eccezion fatta per la vendita che avrà luogo nel locale di cui sopra.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il sottoscritto Professionista Delegato, tel./fax 0961.792189 - cell. n. 333.3158068 - p.e.c.: [luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it)  
Catanzaro, 19 Febbraio 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Luca de Munda