

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**ex art. 591 bis c.p.c.**

Procedura esecutiva n. 46/2020 R.G. Espr.  
Giudice dell'Esecuzione: Dott Luca Mercuri  
Custode / delegato: Avv. Orazio Zimatore

\*

Il sottoscritto avvocato Orazio Zimatore (c.f. ZMTRZO74E14C352G), professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 22.07.2021 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro

AVVISA

che il giorno **10 gennaio 2023** alle ore 9.30, presso il Tribunale di Catanzaro – ufficio Edicom piano terra - in Catanzaro via Argento si procederà alla vendita senza incanto, con le modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 del DM Giustizia n. 32/2015, dei seguenti immobili:

**LOTTO N. 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Catanzaro (CZ) via Conti Falluc 122 identificato al NCEU di detto Comune al foglio 78, particella 262, sub 2 – appartamento cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 295,41, piano rialzato.

**Prezzo base d'asta: € 104.250,00.**

Offerte in aumento: € 2.000,00.

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

**Offerta minima efficace per la partecipazione all'aggiudicazione: € 78.187,50** (pari al 75% del prezzo base d'asta).

**LOTTO N. 5:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Stalettì (CZ) località Caminia Alta, identificato nel NCEU di detto Comune al foglio 14, particella 482, sub 8 sub 9 graffati – appartamento cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 227,24.

**Prezzo base d'asta: € 64.320,00**

(ribasso di 1/5)

Offerte in aumento: € 1.000,00.

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

**Offerta minima efficace per la partecipazione all'aggiudicazione: € 48.240,00** (pari al 75% del prezzo base d'asta).

Il compendio immobiliare posto in vendita è meglio descritto nella relazione tecnica redatta dall'Architetto Salvatore Carioti - 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 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 sui beni posti in vendita. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita contattando il professionista delegato alle operazioni di vendita.

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

### **Modalità di partecipazione e svolgimento della vendita**

Il giorno 10 gennaio 2023, alle ore 9.30, presso il Tribunale di Catanzaro – ufficio Edicom piano terra - in Catanzaro via Argento, si procederà all'apertura delle buste eventualmente pervenute, all'esame e verifica delle offerte di acquisto ed all'eventuale gara tra i concorrenti.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Ai sensi dell'art. 22 del DM Giustizia n. 32/2015 l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate su supporto analogico mediante deposito presso la cancelleria del Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari ovvero a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto.

È esclusa la partecipazione alla gara del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita.

Per partecipare alla vendita mediante valida offerta di acquisto l'interessato dovrà:

#### **A) Offerta analogica (cartacea)**

1) presentare una dichiarazione, corredata da una marca da bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, contenente - a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di R.G.E. (Registro Generale delle Esecuzioni) della procedura esecutiva immobiliare, del prezzo offerto, del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta ed ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene oggetto di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta certificazione della CCIAA dalla quale risultino gli estremi della costituzione ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerente minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare competente);

2) versare una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a titolo di cauzione, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “Tribunale di Catanzaro – procedura n. 46/2020 R.G.E. Avv. Orazio Zimatore”, da inserire nella busta già chiusa al momento della consegna. La mancata prestazione della cauzione comporta l'inefficacia dell'offerta;

3) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile.

#### **B) Offerta telematica:**

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.*

- *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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta.**

- 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).
- 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.
- 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.
- 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.**

- 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.

- *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.*
- *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).*
- *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.*

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.**

- *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.*
- *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.*

L'offerta presentata è irrevocabile.

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.

Il versamento della somma di cui alla lettera l) comma 1 art. 12 del citato decreto dovrà avvenire utilizzando il codice IBAN IT 14 R 01005 04400 00000000 7825 - relativo al conto corrente - presso BNL S.p.A. - della procedura esecutiva n. 46/2020 RGE Tribunale di Catanzaro.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura presso il Tribunale di Catanzaro – ufficio Edicom piano terra – Catanzaro via Argento.

Il professionista delegato alle operazioni di vendita provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.

Nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte, si procederà a norma dell'art. 573 c.p.c. ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima (o il prezzo offerto all'esito dell'eventuale gara) è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, a norma dell'art. 573 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà ad assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

All'offerente che non sia risultato aggiudicatario è immediatamente restituita la cauzione.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

L'aggiudicatario, nel termine perentorio di giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, dovrà versare il residuo prezzo e le spese di trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno / assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a "Tribunale di Catanzaro – procedura n. 46/2020 R.G.E. Avv. Orazio Zimatore".

Qualora il creditore procedente sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento del residuo prezzo secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 385/93 e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il mancato versamento del prezzo residuo nel termine prescritto comporta 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.).

Presso il Tribunale di Catanzaro – ufficio Edicom piano terra - in Catanzaro via Argento nel giorno ed ora fissato per la vendita, si procederà all'esame delle offerte di acquisto, ammettendo la sola presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte.

All'udienza di vendita dovrà partecipare il creditore procedente o altro creditore munito di titolo esecutivo al fine di chiedere l'assegnazione delle somme o, in caso di mancanza di offerte, di fissazione di nuova vendita.

\* \* \*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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; trattandosi di vendita forzata 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 dall'eventuale adeguamento degli 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, 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 cancellati a cura e spese della procedura;

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e da versarsi al momento e nel termine del deposito del saldo prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge e quanto disposto nel provvedimento di delega.

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (unitamente alla relazione di stima) e sul gruppo di portali denominati "Aste click", nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste Giudiziarie", mediante servizio Postal Target, nonché sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sul quotidiano locale on line "Catanzaro informa".

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, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso il sottoscritto professionista delegato - cell. n. 388/3829073 - pec: [avv.zimatore@legalmail.it](mailto:avv.zimatore@legalmail.it).

Catanzaro, li 26 ottobre 2022

*Il professionista delegato*

*Avv. Orazio Zimatore*

Firmato digitalmente da

**Orazio Zimatore**

**C = IT**