Studio Legale & Tributario Ranieri

Avv. Vincenzo Ranieri

Via Nazionale n°326–88070 Botricello (CZ) - Tel./Fax: 0961.966466–cell: 338.2673427 –

email: vincenzo.ranieri1967@gmail.com PEC: vincenzo.ranieri@pec.giuffre.it

C. F. RNRVCN67A01B085K – P. IVA 02169810799

ON.LE TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO EX ART. 591-BIS C.P.C.

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 112/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Vincenzo Ranieri

****

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Ranieri (C.F. RNRVCN67A01B085K), con studio legale in Botricello (CZ) in via Nazionale n°326, tel. e fax 0961.966466 – indirizzo PEC vincenzo.ranieri@pec.giuffre.it, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in virtù di ordinanza emessa all'udienza del 15/11/2018, confermata con provvedimento del 03/03/2025 e, da ultimo, con provvedimento del 25/07/2026 con il quale sono state prorogate le operazioni di vendita per ulteriori mesi 6 (sei), nonché della circolare ed ordinanza del 09/10/2018 emesse dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro,

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2027, alle ore 15:00,** presso l'Aula "B" del Tribunale di Catanzaro, sita nel Palazzo di Giustizia, in 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, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente al fabbricato sito nel Comune di Albi (CZ), via Nazionale, I^ Traversa n°22, identificato al NCEU del Comune di Albi (CZ) al **Foglio 13, Particella 754, sub 9**, categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 7, Rendita €. 336,21, piano primo, mq. 143.

Prezzo base d'asta: € 10.530,00= (Diecimilacinquecentotrenta/00)
Offerte in aumento in caso di gara: €. 1.000,00 (mille/00).
L'offerta non è efficace se inferiore al 75% del prezzo base d'asta.
Offerta minima efficace per la partecipazione all'aggiudicazione: €. 7.897,50= (pari al 75% del prezzo base d'asta).

L'immobile posto in vendita è descritto nella relazione tecnica redatta dall'Arch. Francesca Savari - 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 presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, nonché sui siti internet www.asteannunci.it e sul portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.
L'immobile risulta dotato di A.P.E..
Rimane a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile di ogni altra certificazione occorrente.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione di offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 del D.M. 32/2015.

****

Modalità di partecipazione e svolgimento delle operazioni di vendita

Il giorno **28 gennaio 2027, alle ore 15:00,** presso l'Aula "B" del Tribunale di Catanzaro, sita nel Palazzo di Giustizia, in 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 Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro ovvero a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto.

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) e il Cancelliere.

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

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 con le modalità di seguito indicate 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, la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta la certificazione della CCIAA dalla quale risultino gli estremi della costituzione ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerente minorenne, 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°112/2018 R.G.E.- Avv. Vincenzo Ranieri", da inserire nella busta già chiusa al momento della consegna. La mancata prestazione della cauzione comporta l'inefficacia dell'offerta;

3) l'offerta deve essere depositata in busta chiusa (pena l'irricevibilità dell'offerta), le generalità di chi deposita l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita, senza alcuna ulteriore indicazione od identificazione. Sarà cura del Cancelliere ricevente provvedere ad annotare sulla busta i dati rilevanti della procedura, la data fissata per l'esame delle offerte ed il nome, previa identificazione, di colui che materialmente ha effettuato il deposito.

Le domande di partecipazione alla vendita con offerta analogica potranno essere presentate, anche da persona diversa dall'offerente – con esclusione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita – entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita (esclusi il sabato e la domenica precedenti nel caso di vendita fissata per il giorno di lunedì) per come sopra fissata, ovvero qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente, presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro sita in via Argento.

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.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano 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-2 code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 IT89V0306942484100000001956** – INTESA SAN PAOLO S.p.A. - relativo al conto della procedura esecutiva n°112/2018 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 comparendo innanzi al referente della procedura presso l'Aula "B" del Tribunale di Catanzaro, sita nel Palazzo di Giustizia, in 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 la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro.

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 circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva n°112/2018 R.G.E. - Avv. Vincenzo Ranieri".

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 l'Aula "B" del Tribunale di Catanzaro, sita nel Palazzo di Giustizia, in 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.

A norma dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà

presentare, nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, a proprie ed esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e da versarsi al momento 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 di vendita nonché l'elaborato tecnico-peritale riferito al compendio pignorato, a cura del Professionista delegato, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, ai sensi degli artt. 490 c.p.c., 161-*quater,* Disp. Att. C.p.c., sui siti internet www.asteannunci.it e Aste.click e diffusione sul quotidiano locale online "Catanzaro Informa", nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste Giudiziarie", sul sito www.immobiliare.it e mediante servizio Postal Target, almeno 60 (sessanta) giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

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, ai seguenti recapiti:

Avv. Vincenzo Ranieri, via Nazionale n°326 – 88070 BOTRICELLO (CZ) tel. e fax 0961.966466 – Cell. 338.2673427 – indirizzo di posta elettronica ordinaria vincenzo.ranieri1967@gmail.com – vincenzo.ranieri1967@libero.it oppure all'indirizzo PEC vincenzo.ranieri@pec.giuffre.it.

Botricello (CZ) - Catanzaro, 10/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Ranieri

