

**TRIBUNALE DI PAOLA - Sezione esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita di beni immobili**

Nella Procedura Esecutiva n° n. 104/2021 - Giudice Delegato Dott.ssa Federica Laino

Delegato alla Vendita e Custode giudiziario: Avv. Claudia Pizzurro

(nominativi omessi ex art. 174 del Dlgs n.°196/2003)

Il Professionista incaricato, Delegato alla Vendita, **Avv. Claudia Pizzurro**, del Foro di Paola (studio: Paola (CS), Viale Mannarino, n. 33, telefono 0982589630, cellulare: 3200460391, mail: clapizzurro@gmail.com - pec: avv.claudia.pizzurro@pec.giuffre.it):

- vista l'ordinanza di vendita del compendio pignorato emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Paola, Dott.ssa F. Laino, in data 13.11.2023, comunicata in pari data, ed il provvedimento del 31.01.2024;
- visti gli artt. 591 e 591 bis co. 2 cpc,

**AVVISA**

che **in data 31.07.2024 alle ore 10:00** avrà luogo la vendita senza incanto presso la Sala d'Aste, ubicata nella **Sede dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Paola sita in Paola (CS) alla Via Sant'Agata – c/o Centro Commerciale “Le Muse”**.

con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 cpc dei seguenti immobili, **in lotto unico della piena proprietà del bene** assoggettato ad esecuzione e così individuato:

**Lotto UNICO:**

Immobile ubicato in C.da Fragalieto del Comune di Diamante, Villino distinto in Catasto con foglio di mappa n°13 part. n°1024 sub 5 - cat. A/7 - cl. 1 consistenza 7 vani - Superficie Catastale 138,00 mq - Rendita € 433,82 mq - Piani T-1.

Inclusa (graffata) corte di pertinenza esclusiva sub 11

**Prezzo base: € 121.500,00 (Euro centoventunomilacinquecento/00)**

**Offerta minima: € 91.125,00 (novantunomilacentoventicinque/00)**, pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 4.860,00 (Euro quattromilaottocentosessanta/00)**, pari al 4% del prezzo base d'asta)

**Descrizione immobile**

Il villino bifamiliare, con struttura portante i c.a., è costituito da due piani e copertura a padiglione. Il lato est è separato dal retrostante terrapieno per interposizione di un'intercapedine.

L'immobile è ubicato ad una quota di circa 60,00 m s.l.m. La distanza dal mare è di circa 530 m in linea d'aria. La zona territoriale in cui è ubicato il fabbricato, è semiperiferica dal punto di vista antropico e collinare dal punto di vista morfologico. La strada Statale S.S. 18 dista circa 200,00 m in linea d'aria

Il villino oggetto di procedura esecutiva è ubicata all'interno (int. n°05) di un più ampio corpo di fabbrica denominato “fabbricato 3”, che a sua volta fa parte di un più ampio complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica.

Il villino con la sua corte esclusiva, confina: a nord con villino sub 4 e relativa corte sub 10; a est con terrapieno, a sud con villino sub 6 e relativa corte sub 12, a ovest con strada interna.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite e colorate.

Nel complesso residenziale, in base al titolo di provenienza, risulterebbe formato il Condominio “LA FIERA” (Regolamento di condomino), sebbene non sia stato possibile accertarne l'effettiva costituzione e le parti ne hanno dichiarato l'inesistenza nel verbale di sopralluogo del 27.05.2022.

Il fabbricato ricade in una z.t.o. B3.3 del vigente P.S.C. – Insediamenti periurbani consolidati a vocazione turistico- residenziale.

Descrizione ambienti.



Piano terra: Cucina (mq 13,29), pranzo e Ingresso-Soggiorno (mq 45,29), Bagno 1 (mq 5,1), Ripostiglio 1 (mq 2,87), Intercapedine (mq 12,07)

Piano Primo: Camera 1 (mq 16,04), Camera 2 (mq 11,8), Camera 3 (mq 10,73), Bagno 2 (mq 5,23), disimpegno (mq 4,08), Ripostiglio 2 (mq 1,42), Intercapedine (mq 7,97), Soffitta (16,76)

Portico (mq 7,73), Terrazzo (5,63), balcone (mq 4,85).

Corte esclusiva-sub 11 (mq 73).

Le superfici interne precedentemente indicate sono da intendersi come calpestabili.

L'immobile è rifinito con intonaco civile e tinteggiato di colore bianco. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,30 m circa al piano terra e per un'altezza di 1,80 m circa.

Il pavimento dei vani principali è in gres porcellanato di seconda scelta.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio (con persiana).

Al piano terra si riscontra un problema di umidità da risalita capillare in corrispondenza delle pareti ovest e nord prossime all'ingresso.

Il villino (int. 5) con corte di pertinenza esclusiva (sub 11) confina con: a nord con villino sub 4 e relativa corte sub 10; a est con terrapieno, a sud con villino sub 6 e relativa corte sub 12, a ovest con strada interna.

Nel titolo di provenienza i confini sono così descritti:

<<Confinante, nell'insieme, con unità abitativa subalterno 4 e relativa corte, con strada di accesso, con unità abitativa subalterno 6 e relativa corte e con strada condominiale >>.

L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti idrica e fognante

#### VERIFICA SULLA SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal confronto tra le planimetrie di progetto e lo stato di fatto, nonché dal confronto tra lo stato di progetto e le previsioni del regolamento edilizio nonché dall'elencazione della normativa riportata sul Permesso di Costruire, il perito estimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) Abuso edilizio per cambio di destinazione d'uso dell'originario locale lavatoio in locale cucina;
- 2) Abuso edilizio per ampliamento dell'intercapedine interposta tra terrapieno e fabbricato (lato est), comunicante con i vani principali e realizzazione di soppalco e ripostigli;
- 3) Mancato rispetto degli adempimenti di cui alla ex Legge 10/91. A tal proposito si rileva anche uno spessore delle tamponature esterne piuttosto modesto (26-27cm).

Gli abusi di cui ai precedenti punti 1) e 2) comportano un aumento volumetrico in quanto in base al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione, erano considerati volumi tecnici e pertanto non considerati nel computo della volumetria.

Gli abusi edilizi riscontrati non sono suscettibili di sanatoria, in quanto comportanti incrementi volumetrici in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

La data delle ragioni creditorie è successiva alla data limite (02.10.2003) per aderire al terzo condono (Legge n°326 del 24.11.2003), pertanto non è necessario verificare altro (applicabilità primo/secondo condono, limiti volumetrici, ecc.).

Le opere e interventi ammessi alla valutazione di compatibilità paesaggistica sono tassativamente quelli previsti dal comma 4 dell'art. 167 del Codice (Dlgs 42.2004):

- a) lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico per l'Edilizia).

Alla luce di quanto riportato al punto a), si evince che ove si verificassero aumenti di superficie o volume, l'intervento edilizio non sarebbe sanabile. L'abuso non sanabile dal punto di vista paesaggistico preclude anche la sanabilità urbanistica.

L'abuso edilizio di cui al precedente punto 2) è di difficile eliminazione (visto lo spazio angusto e superiormente chiuso) limitatamente all'ampliamento, d'altra parte, considerato che, seppur difforme dalle previsioni del regolamento edilizio, l'ampiezza dell'intercapedine risulta compatibile con quella misurabile nella planimetria di progetto e che la presente procedura esecutiva è limitata solo ad un villino, di un più ampio corpo di fabbrica e di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, di cui non è possibile stabilire la reale consistenza volumetrica.

Il perito estimatore ha redatto il computo metrico estimativo per l'eliminazione dell'abuso edilizio di cui al precedente punto 1) oltre che per la rimozione della porta comunicante con l'intercapedine di cui al



precedente punto 2) e delle opere in essa realizzate (queste ultime sono riportate per altra destinazione d'uso nella D.I.A. prot.n. 9282/2008, ma non conformi al regolamento edilizio). A tal proposito, al fine di determinare il valore dell'immobile (che è un valore di trasformazione), è stata ipotizzata una distribuzione degli spazi interni nello stato successivo alla demolizione degli abusi (stato trasformato).

#### **EVENTUALI SANZIONI EROGABILI DALLE AUTORITÀ COMPETENTI**

L'art.31 del D.P.R. 380/2001 al comma 4 bis per Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevede:

<<L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente>>.

L'art.32 del D.P.R. 380/2001 al comma 3 per la determinazioni delle variazioni essenziali, prevede:

<<Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.>>.

Non è possibile stabilire con certezza l'eventuale sanzione che dovesse essere erogata dall'autorità competente. Di seguito, in base all'entità dell'abuso, si ipotizzeranno le seguenti sanzioni: Eliminazione degli abusi edilizi (quello di cui al precedente punto 2), per la parte eliminabile).

#### **Condizione dell'immobile: occupato.**

Le offerte minime in aumento da apportare alle offerte in caso di gara non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

L'immobile in vendita è analiticamente descritto nella perizia redatta dal CTU incaricato, Ing. Maurizio Zicarelli, allegata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto ciò che non è espressamente indicato nel presente avviso.

La relazione tecnica (CTU) è consultabile sui siti internet [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nonché sul portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso. La CTU potrà essere consultata dai creditori, unitamente all'intero fascicolo della procedura, anche presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle 18 previo appuntamento telefonico. Inoltre, a partire da 45 giorni prima del termine della data fissata per la presentazione delle offerte di acquisto, presso lo studio del professionista, nei medesimi giorni ed orari e previo appuntamento telefonico, la detta CTU sarà consultabile anche dai potenziali interessati acquirenti.

**Ora apertura buste: Giorno 31.07.2024 alle ore 10:00** si procederà, presso la Sala d'Aste sopra indicata, all'apertura di tutte le buste pervenute per la vendita fissata e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura.

**Termine presentazione offerte: Giorno 30.07.2024 alle ore 13:00**, siano esse pervenute in formato digitale o analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

#### **Luogo di presentazione delle offerte:**

**A) In caso di offerte presentate in modalità telematica**, si rimanda a quanto sotto si dirà dettagliatamente per la loro presentazione;

**B) In caso di offerte presentate in formato analogico** esse dovranno pervenire presso lo studio del professionista delegato, in Paola (CS), Viale Emilio Mannarino, n. 33.

**Luogo di esame di tutte le offerte:** le offerte pervenute sia con modalità telematica che in formato analogico saranno esaminate presso la Sala d'Aste ubicata nella **Sede dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Paola sita in Paola (CS) alla Via Sant'Agata – c/o Centro Commerciale "Le Muse"**.

#### **AVVERTENZE GENERALI**



Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, in particolare dagli artt. 571, 572 e 573 cpc e ss.;
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- 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. 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 del bene.
- Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta alla scrivente delegata, all'indirizzo di cui sopra, previo appuntamento da concordarsi.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico.

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla data della vendita** a mezzo bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine- sul conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, ovvero a mezzo assegno circolare intestato a "**Avv. Claudia Pizzurro – Trib. Paola, Proc. Es. n. 104/2021**" che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente/libretto di deposito. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ed il creditore, su esplicita richiesta del professionista delegato in occasione della vendita, abbia espressamente dichiarato di volersi avvalere dell'art. 41 TUB, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla data della vendita**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art. 587 c.p.c.* e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 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 sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa



comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

**Sull'aggiudicatario gravano le spese di trasferimento**, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc.

L'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Il gestore della vendita, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 13.11.2023, è **Astalegale.net SpA** - Portale della vendita telematica: **www.spazioaste.it** al quale potrà essere richiesta ogni ulteriore informazione sulla presentazione delle offerte attraverso i seguenti contatti email: **supportoaste.paola@astalegale.net, garaimmobiliare@astalegale.net**; tel.: **02.800.300.21 – 02.800.300.11, dal lunedì al venerdì 8:30/13:00 e 14:00/18:30.**

Ad ogni modo, 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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

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, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste del Gestore, Astalegale.net S.p.a. ubicata nella Sede dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Paola sita in Paola (CS) alla Via Sant'Agata – c/o Centro Commerciale “Le Muse”.

### **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, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

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

La cauzione, che non dovrà essere inferiore, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso Banca Sella S.p.A., intestato a al Gestore, avente iban IT 75A0326822300052136399670.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato non oltre cinque giorni prima della scadenza **del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura “**cauzione**”, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme sopra descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “**Avv. Claudia Pizzurro – Trib. Paola, Proc. Es. n. 104/2021**”, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere



consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o ad un suo delegato ad hoc presso il suo studio in Paola (CS), Viale Emilio Mannarino, n. 33.

### **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.

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 l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### **OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

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

2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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



patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica, in regola con il bollo, deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- 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 professionista delegato;
- 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni..

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

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

Per la compilazione del modulo dell'offerta si rinvia al manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici, consultabile al 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).

Si avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la predetta casella di posta elettronica e che 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

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste dalla ordinanza di delega, o a mezzo fax al recapito del Tribunale di Paola. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata al momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

### **OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà 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 professionista delegato;
- 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

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 – 2 code dell'International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile 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 Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

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

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

Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo su indicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- per l'offerta telematica: la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; per l'offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Claudia Pizzurro – Trib. Paola, Proc. Es. n. 104/2021.**" dell'importo della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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);



- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio, certificato camerale) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, 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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 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 per l'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. A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con **rilancio minimo del 4%** del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

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

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la Sala Aste.



**MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso unitamente alla CTU e all'ordinanza di vendita verranno pubblicati dal professionista delegato sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, sul sito *internet* [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it) e su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c.

Una copia del presente avviso per estratto verrà pubblicata su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del delegato.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, Avv. Claudia Pizzurro, telefonicamente (studio: 0982589630, cellulare: 3200460391, mail: [clapizzurro@gmail.com](mailto:clapizzurro@gmail.com) pec: [avv.claudia.pizzurro@pec.giuffre.it](mailto:avv.claudia.pizzurro@pec.giuffre.it)) o presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E. alla quale si fa espresso rinvio. Si pubblichino nelle forme di cui sopra.

Paola li, 17.05.2024

Il professionista incaricato  
*Avv. Claudia Pizzurro*

