

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**PROCEDURA ESECUTIVA 7/2021 R.G.E.I.**

Il professionista delegato **Avv. Giovanna Falsetti**:

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex art. 591 bis c.p.c.*, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola Dott.ssa Federica Laino in data 23.01.2023; visto il provvedimento di nomina quale delegato in favore del sottoscritto avvocato, emesso in data 25.01.2023; visto il successivo provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex art. 591 bis c.p.c.*, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola Dott.ssa Federica Laino in data 08.02.2024;

considerato che appare opportuno fissare la vendita del bene pignorato costituente il LOTTO UNICO, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica redatta dal Geom. Giuseppe Alberto Arlia, depositata agli atti della procedura, al prezzo ribassato di 1/4 rispetto al precedente tentativo di vendita;

ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591, I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c

**AVVISA**

Che **in data 29 Ottobre 2024 alle ore 11,00 e segg.**, avrà luogo la vendita senza incanto, presso la sala d'aste n. 1 ubicata in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., del seguente n. 1 lotto immobiliare:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** Struttura ricettiva con area di corte esclusiva annessa, sita nel centro abitato del comune di Praia a Mare (CS) ed avente accesso principale da Via Cavaliere P.Longo ed accessi secondari da Via Fratelli Bandiera e Via G.Verdi. Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà alla parte esecutata. Superficie commerciale totale 3.386,47 mq.

**Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Praia a Mare(CS), Foglio n.29, Particella n.138 senza Sub – Categoria D/2, rendita Euro 44.053,77, Piano Seminterrato, Terra e Primo, Via Cavaliere Pasquale Longo.

**Confini:** a Nord con i lotti urbani di cui alle particelle nn.641, 197 e 258; a Sud con Via Fratelli Bandiera; ad Est con Via Cavaliere Pasquale Longo ed a Ovest via G.Verdi.

**Stato immobile**

L'immobile risulta essere libero.

**Prezzo a base d'asta: Euro 1.006.810,39**

**Offerta minima: Euro 755.107,79** pari al 75% del prezzo a base d'asta.

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: Euro 40.272,42** pari al 4% del prezzo a base d'asta.

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

L'immobile oggetto di perizia consiste in lotto urbano composto da una struttura ricettiva con area di corte esclusiva annessa, posta nel centro abitato del comune di Praia a Mare (CS) ed avente accesso principale da Via Cavaliere P.Longo ed accessi secondari da Via Fratelli Bandiera e Via G.Verdi.

La zona in cui ricade l'immobile è completamente urbanizzata e risulta costituita prevalentemente da edifici ad uso commerciale e residenziale, realizzati nell'ultimo cinquantennio.

Essa è servita da diverse attività commerciali quali supermercati, bar-tabacchi, ristoranti, farmacie ecc. Il litorale tirrenico è distante circa 200 mt e risulta facilmente raggiungibile mediante la viabilità cittadina la quale collega facilmente detta zona con la strada statale tirrenica n.18 che dista meno di 1km. Il raccordo autostradale più prossimo è quello di "Lauria Sud" distante circa 30 km, mentre l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) che dista circa 134 Km. Per come anzidetto il bene immobile staggito consiste in una struttura ricettiva con area di corte esclusiva annessa, denominato Hotel "omissis", il quale risulta da tempo chiuso ed in totale stato di abbandono. L'immobile è composto da due corpi fabbricati realizzati in epoche successive, in aderenza tra loro e collegati internamente che nello specifico si possono così descrivere:

Primo Corpo di fabbrica: si compone dell'originario fabbricato costruito negli anni '50 - ex Hotel "omissis" -composto da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e la copertura a terrazzo. La struttura portante risulta in muratura di mattoni pieni, con solaio di piano in latero-cemento ed il collegamento dei predetti piani è garantito da un vano scala interno.

Secondo corpo di fabbrica: trattasi dell'intervento di ampliamento realizzato negli anni '70, consistente in un corpo di fabbrica composto da quattro livelli fuori terra, oltre il piano seminterrato ed il piano sottotetto. La struttura portante risulta in calcestruzzo armato con solai di piano in latero-cemento e copertura a falde inclinate. Il collegamento dei piani avviene sia tramite vano scala interno che con vano ascensore, non in funzione.

Nonostante lo stato di totale abbandono e l'accentuato livello di degrado di diversi ambienti, all'atto dei ripetuti sopralluoghi è stato comunque possibile individuare la destinazione di quasi tutti gli ambienti che possono così distinguersi e suddividersi rispetto ai piani di appartenenza:

Piano Seminterrato: il piano seminterrato è prevalentemente utilizzato a locali di deposito, lavanderia, locali centrale termica ed antincendio. Trovano, altresì, qui ubicazione anche delle stanze presumibilmente adibite per l'alloggio del personale con contigui servizi igienici, nonché di un'ampia zona con spogliatoi e servizi igienici e docce, che per come si desume dagli elaborati progettuali era verosimilmente utilizzata ad area fitness (palestra). L'altezza media prevalente è di 2,50 mt, salvo una parte afferente all'originario corpo di fabbrica che risulta avere altezza di 1,80mt.

Piano Terra: il piano terra, perlopiù rialzato, si compone della zona cucina e sala ristorante, della zona direzione e reception, con bar e sala soggiorno, nonché di alcune camere d'albergo poste nella parte afferente il corpo di fabbrica originario. Completa la consistenza un ampio terrazzo scoperto che contorna il fabbricato per buona parte del prospetto Est e per gli interi prospetti Sud ed Ovest. L'altezza media prevalente è di 3,20 mt, salvo la sala ristorante che risulta di altezza netta interna pari a 4,20mt.

Piano Primo: questo piano, che comprende sia la parte originaria che la parte ampliata, è composto da n.25 camere d'albergo tutte dotate di servizio igienico esclusivo. In particolare la maggior parte delle camere realizzate nel corpo di fabbrica ampliato, sono dotate di terrazzino esclusivo. L'altezza netta

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

interna è di 3,00 mt.

Piano Secondo e Terzo: questi due livelli, che si sviluppano per il solo corpo di fabbrica ampliato, sono composti da n.10 camere ciascuno, di cui una organizzata a suite in quanto composta da due stanze oltre il servizio igienico. L'altezza netta interna è di 3,00 mt.

Piano Quarto-sottotetto: questo livello è limitato ad una piccola parte centrale del fabbricato ampliato (torrino) in quanto la maggiore consistenza laterale è composta dalle falde di copertura del piano sottostante. Esso è composto da n.3 camere con servizi igienici, quasi certamente destinate al personale dipendente. L'altezza netta interna di queste ultime è pari a 2,10mt. Completa il piano il vano tecnico destinato ai motori dell'ascensore, avente altezza variabile da 3,00mt a 1,30mt.

Lo stabile è circondato per tutti i 4 lati da un'area di corte esclusiva, eccezion fatta per il solo prospetto nord della sala ristorante, che risulta costruito in aderenza sul confine. Detta area esterna è in parte destinata a parcheggio privato, ovvero limitatamente alla parte prospiciente l'ingresso principale della struttura (prospetto Est), mentre sul lato Nord è presente la rampa che garantisce l'accesso carrabile ai locali deposito del seminterrato. Sui lati Sud ed Ovest, invece, è costituita da spazi che un tempo erano adibiti certamente a siepe e/o giardino, nonché camminamento pedonale per garantire l'accesso agli ingressi secondari del piano seminterrato, ma che allo stato attuale, a causa dello stato di totale abbandono con vegetazione spontanea molto folta, non è stato possibile apprezzarne l'effettiva sistemazione. L'intero lotto risulta protetto da una recinzione in lamiera zincate gregate, con unico punto di accesso pedonale e carrabile dal cancello scorrevole posto su Via Cav. P.Longo.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne e relative finiture della sopracitata consistenza immobiliare possono così riassumersi:

- La tompagnatura per il corpo di fabbrica ampliato è costituita in muratura di laterizi forati;
- Le tramezzature interne risultano in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni, laddove presenti, sono in parte in legno ed in parte in alluminio taglio freddo con vetro singolo. Sono presenti tapparelle avvolgibili in plastica, che allo stato attuale rappresentano la sola ed unica protezione dall'esterno, specialmente la quasi totalità delle camere d'albergo.
- Le porte interne, laddove presenti, sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è in alluminio taglio freddo con vetro singolo.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete e linee separate dotate di interruttori differenziali "salvavita" posizionati in appositi quadri.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico e le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e/o in ferro.

I confini risultano: a Nord con i lotti urbani di cui alle particelle nn.641, 197 e 258; a Sud con Via Fratelli Bandiera; ad Est con Via Cavaliere Pasquale Longo ed a Ovest via G.Verdi.

La qualità delle rifiniture è scarsa, ancorché vetuste, per lo stato di totale abbandono e fatiscenza in cui versa l'intera struttura ricettiva. In diversi ambienti sono evidenti copiose infiltrazioni d'acqua con diffusi distacchi di intonaco, che hanno causato anche piccoli crolli dell'intradosso dei solai a causa dello sfondellamento dei laterizi. Al piano seminterrato diversi pilastri presentano forti e gravi

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

fenomeni di ossidazione dei ferri d'armatura con il distacco totale del relativo intonaco.

In generale la struttura è fatiscente e fortemente carente dal punto di vista igienico-sanitario, pertanto allo stato attuale non è assolutamente agibile.

**Regolarità edilizio-urbanistica:** In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti, e nello specifico, dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Geom. Giuseppe Alberto Arlia, risulta quanto segue. A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali il CTU afferma che non ha provveduto ad eseguire l'opportuna variazione catastale, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice, di cui se ne terrà comunque conto in fase di determinazione del valore.

Dette difformità sono da ritenersi tali sia ai fini catastali e sia dal punto di vista urbanistico, per come meglio si specificherà di seguito.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire le precitate istanze e/o variazione catastale necessarie all'aggiornamento delle planimetrie, gli stessi possono stimarsi in circa Euro 4.000,00 oneri compresi. Il CTU, sulla identificazione pregressa dei beni, avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si dichiara la perfetta conformità. Le uniche discrasie rilevate sono di ordine catastale, ma che non risultano rilevanti e/o pregiudizievoli ai fini della presente procedura. Le stesse posso così descriversi:

1) Nella visura catastale l'immobile viene indicato come distribuito ai piani S1 – T e 1°, risultando, dunque, mancanti i piani 2° - 3° e 4°. Detta discrasia è verosimilmente riconducibile alla mancata completa evasione della variazione catastale presentata negli anni '70 a seguito dell'ampliamento realizzato.

2) In mappa il lotto su cui ricade l'immobile pignorato è indicato con la particella n.259 e non con la particella n.138; inoltre la sagoma del cassone riportato in cartografia si riferisce verosimilmente al primo corpo di fabbrica realizzato negli anni '50.

L'insieme delle discrasie sopra riportate possono essere risolte con delle apposite istanze di rettifica o tutt'al più, per quanto al punto 2), con una variazione catastale per modifica di identificativo, onde allineare il dato al censuario con il dato cartografico.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, nella CTU è emerso che per quanto attiene alla costruzione del primo corpo di fabbrica realizzato negli anni '50, ovvero l'originario *omissis*, non esiste alcun fascicolo edilizio. Per quanto attiene invece all'ampliamento realizzato negli anni '70, lo stesso è stato assentito con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato in data 09.12.1971, prot. n.4855, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 18.07.1973. Successivamente in data 24.03.1995 con comunicazione di "Realizzazione di opere interne alle costruzioni", ai sensi dell'ex art.26 della Legge n.47/85, assunta al protocollo comunale col n.3079, venivano dichiarate una serie di opere di diversa distribuzione degli spazi interni, ammodernamento interno e rifacimento degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione dei presidi di sicurezza e quanto altro.

In data 12.10.2010 fu presentata D.I.A. assunta al protocollo comunale al n.16074 avente ad oggetto



**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

la “Rimozione di una tettoia in amianto e riposizionamento di una nuova tettoia in coibentato”. Infine in data 16.10.2012 fu presentata S.C.I.A. assunta la protocollo comunale al n.16537, avente ad oggetto interventi di “Spicconatura e rifacimento intonaco esterno – tinteggiatura esterna – lavori di ammodernamento interno”.

Successivamente a queste pratiche edilizie non ne risultano altre che abbiano dato luogo ad ulteriori lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura.

L’attuale destinazione d’uso dell’immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1995, che sostanzialmente rappresenta l’ultimo progetto presentato in ordine a lavori di ristrutturazione ed ammodernamento, con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità di natura urbanistica presenti a tutti i livelli e consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando quanto riportato nell’ordinanza n.62 del 27.10.2016, prot.20113, a firma del Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Praia a Mare.

Gli abusi summenzionati risultano sanabili in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente. Il procedimento necessario per la sanatoria è quello previsto dall’art. 6bis comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. Per le procedure sopra indicate si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione ed oneri vari (concessori, diritti di segreteria, bolli vari), un totale di Euro 30.000,00. Più analiticamente, il CTU, tenuto conto anche dei costi sopra evidenziati, nel determinare il valore dell’immobile, indica che i costi di progettazione per la regolarizzazione urbanistico/catastale degli abusi riscontrati sono pari ad Euro 34.000,00.

Il CTU, rileva che, esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, il tutto come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti.

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale, quest’ultimi assenti in quanto non è presente alcun condominio data la tipologia dell’immobile.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L’immobile posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall’esperto; in ogni caso l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985), purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali saranno a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario.

Dalla CTU risulta che sull’immobile pignorato non vi sono vincoli; qualora dovessero emergere altri vincoli, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell’acquirente.

Il compendio immobiliare di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma del Geom. Giuseppe Alberto Arlia, che deve essere consultata dall’acquirente ed alla quale si fa espresso

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

**Ora di apertura delle buste ed esame offerte: il giorno 29 Ottobre 2024 alle ore 11,00 e segg.** si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso lo studio del professionista delegato, nonché di quelle pervenute telematicamente, per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura;

**Termini di presentazione delle offerte:** Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo di presentazione delle offerte:** **A)** la presentazione delle offerte di acquisto su supporto analogico (forma cartacea), in regola con il bollo, dovrà avvenire presso lo studio del Professionista Delegato sito in Rende(CS) Via T.Edison, n. 15 (cell. 333/7388419 tel. e fax 0984/839826 – e-mail [giannaeffe@yahoo.it](mailto:giannaeffe@yahoo.it) – pec [giovannafalsetti@pec.it](mailto:giovannafalsetti@pec.it) ), a pena d'inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita; **B)** la presentazione delle offerte di acquisto in forma telematica, contenente una dichiarazione in regola con il bollo, deve avvenire, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, oppure mediante 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, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

**Luogo di esame di tutte le offerte:** le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche n. 1 sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4 mail: [info.paola@edicomspa.it](mailto:info.paola@edicomspa.it)

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile.
- 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.

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

- 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 15 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario Dott. Marco Sbano con Studio Commercialista Tributario in Via Alberto Serra, 14 87100 Cosenza ed al Viale dei Giardini, 38 – 87027 Paola(CS) Tel./Fax 0982.582451 Mail [marcosbano@yahoo.it](mailto:marcosbano@yahoo.it) PEC [dott.marcosbano@pec.it](mailto:dott.marcosbano@pec.it) che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

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 lo studio del professionista delegato o 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, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario (che deve risultare accreditato nel predetto termine) sul conto corrente che verrà aperto ed intestato alla procedura, ovvero (per le sole offerte in via analogica) a mezzo assegno circolare intestato al Professionista Delegato Avv. Giovanna Falsetti – p.e. 7/2021, che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

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.

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

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) dall'aggiudicazione**, 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 al 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 15% 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. Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario.

Sull'aggiudicatario gravano, 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.*

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

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio in uno dei comuni rientranti nel circondario del Tribunale di Paola (CS); in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

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



**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

**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 (forma cartacea).

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.E. è la Edicom Finance S.r.l., con sito internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

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 comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste del Gruppo Edicom s.r.l. in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4.

#### **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..

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 la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato **entro 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 tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Giovanna Falsetti p.e. 7/2021, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Rende (CS) alla Via T.Edison, n. 15.

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

#### 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, e se la stessa è in misura 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

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

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 deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 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 PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

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

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

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*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1) confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*)**, in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2) firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*)**, prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima



**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 PEC 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.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperienza di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, 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 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà 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 dal Ministero o dal gestore, 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 ed 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.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate 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

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- 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 o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione 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.

all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero).
- se società o persona giuridica, il certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, il certificato

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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 3166-1alpha-2code 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 suindicato, 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.

#### 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

**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

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 per importi pari al 4% del prezzo base d'asta, per come sopra indicati, 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, off line**, 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



**Professionista delegato**  
**Avv. Giovanna Falsetti**  
**Via T. Edison, 15 - 87036 Rende (CS)**  
**Tel. e Fax 0984.839826 - Cell. 333.7388419**

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 verrà pubblicato dal professionista delegato sul:

- Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Sui siti internet [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Sul quotidiano di informazione a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

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.

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di Paola ed in quello di ubicazione dell'immobile, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure *ex art. 2770 c.c.*, all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Le forme ulteriori di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori e di cui si è detto innanzi sono state espressamente dichiarate dal G. E. non necessarie ai fini dell'esperibilità della vendita.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato o contattandolo telefonicamente ai numeri 0984.839826 – 333.7388419 Rende (CS), 22.06.2024

Il Professionista Delegato  
**Avv. Giovanna Falsetti**

