

## TRIBUNALE DI PAOLA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 94/2016 – G.E. DOTT.SSA F. LAINO.**

### **AVVISO DI VENDITA** (ex art. 570 c.p.c.)

Il professionista delegato, **Avv. Giuseppe Libertino**,

in forza dell'ordinanza di vendita emanata in data 20.01.2020, nonché in data 18.10.2023, a norma del D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/15, dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Paola, dott.ssa F. Laino, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva numero n. 94/2016 R.G.E.I., e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista le relative operazioni, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 569 e segg. c.p.c.

### **RENDE NOTO**

che il giorno 25 SETTEMBRE 2024 alle ore 10.45, sarà posta in vendita, presso la Sala Aste Telematiche, Stanza n. 1 sita in Paola (CS), Via Giacontesi, n. 4, Piano Terra, la piena proprietà dell'immobile pignorato nell'alveo della procedura marginata, come descritto ed individuato nella perizia del consulente tecnico d'ufficio, depositata in atti, consistente in:

#### **Lotto UNICO**

Villetta unifamiliare con giardino circostante ubicata nel Comune di Tortora alla Contrada San Brancato in via Tintoretto n. 8, identificati in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1, zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1, Consistenza 6,5 vani. L'immobile è composto da due piani fuori terra (T-1), ed un sottotetto non accessibile; si sviluppa su due livelli: una zona giorno al piano terra collegati da una scala interna, composta da Soggiorno, cucina, wc, ed un ripostiglio, e una zona Notte al piano primo composta da tre stanze da letto ed un wc aventi altezza interna di circa 2,70 ml ed, inoltre vi è un terrazzino ed un balcone. La superficie lorda dell'unità abitativa P.lla 896 sub 1 è di circa 167,00 mq.

**Confini:** confina a Nord e Ovest con Strada di Lottizzazione, Sud ed Est con Proprietà Privata. L'immobile, essendo un'unica unità immobiliare, non ha parti in comune e non è gravato da condominio.

**Dati Catastali:** l'immobile oggetto della procedura è identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1 Zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84.

**Condizioni:** OCCUPATO.

**Regolarità Edilizia – Destinazione Urbanistica:** Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., comunica che da quanto si evince dalla CTU e dagli atti allegati, sull'immobile pignorato non gravano quali diritti reali quali di godimento su cose altrui (usufrutto, superficie, enfiteusi) neppure vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, mentre insistono i seguenti vincoli: - Vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974 n°64, - Vincolo Paesaggistico ambientale D.lgs 42/2004 e s.m.i.; - Vincolo archeologico; - Vincolo idrogeologico; - Le ipoteche che gravano sull'immobile sono quelle, riportate nella certificazione notarile depositata in atti. Sono stati reperiti le autorizzazioni di seguito elencate: 1. Concessione Edilizia n°60002 del 02.09.1993 di cui alla pratica edilizia n°82; 2. Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 di cui alla pratica edilizia n°10 del 2007; 3. Non è stato reperito alcun certificato di agibilità. Per l'immobile in oggetto emerge una discordanza con lo stato di fatto, in particolare le difformità rilevate sono: - Chiusura di un porticato al piano terra lato nord ovest fabbricato, avente superficie 5,50mq (Difformità non Sanabile); - Realizzazione di falda di copertura in luogo della terrazza (Piano primo lato sud del fabbricato) e dell'apertura per l'accesso previsti in progetto (Difformità Sanabile); - Realizzazione di una

finestra al piano sottotetto lato ovest del fabbricato (Difformità Sanabile); - realizzazione corpo di fabbrica nell'area di corte (lato nord-est) adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, totalmente abusivo; Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come detto in precedenza, ricade in una zona sottoposta al vincolo paesaggistico (Art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii. e Legge n. 29/06/1939 n. 1497) e sismico (art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Decreto 17 gennaio 2018). Le difformità rilevate, così come elencate in precedenza al Piano Terra, comportando un aumento della superficie e del volume assentito oltre che una modifica architettonica del fabbricato (variazione dei prospetti), configurano la fattispecie di "abuso edilizio". Dato atto che gli interventi edilizi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio rilasciato e che l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggisticoambientale, in base al comma 3), art.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli stessi sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44. In base alle verifiche effettuate dall'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Tortora non risultano agli atti richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 o istanze di sanatoria edilizia presentate dal costruttore né dai successivi proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione. In base alla vigente normativa di settore l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, delle opere (art. 146, comma 4, d.lgs. n. 42 del 2004), al di fuori dai casi tassativamente previsti dall'art. 167, commi 4 e 5. L'unica eccezione a tale rigida prescrizione riguarda il caso in cui i lavori, pur se realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Pertanto, nel caso in esame risultano sanabili esclusivamente le modifiche effettuate sulle aperture esterne. Non risulta pertanto sanabile l'ampliamento dell'unità immobiliare, conseguito mediante la chiusura del portico lato nord ovest fabbricato, che ha determinato in incremento della volumetria e della superficie utile assentiti. Inoltre non risulta sanabile il piccolo corpo di fabbrica adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, ubicato sul lato nord est del lotto; Al fine di regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio l'U.I. occorre pertanto procedere alla: Esecuzione dei lavori di messa in pristino dello stato attuale conformemente al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 mediante: ☐ opere provvisoriale per la sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.); ☐ demolizione delle porzioni di pareti di tamponatura a chiusura parziale del portico ubicato sul lato nord ovest del fabbricato compresa la rimozione dei relativi infissi; ☐ realizzazione ex novo delle porzioni di pareti di tamponamento sul lato est del fabbricato, rispettando la sagoma originaria del fabbricato per come riportato nel progetto approvato; ☐ rifacimento degli intonaci interno ed esterno; ☐ tinteggiatura delle pareti interna ed esterna ricostruite; ☐ ripristino del pavimento interno e dei battiscopa; ☐ installazione degli infissi esterni; ☐ smaltimento dei materiali di risulta; Il costo per l'esecuzione dei suddetti interventi, determinato prendendo come riferimento il listino del prezziario per le OO.PP. della Regione Calabria – anno 2017, è stato stimato in complessivi €. 8.000,00 IVA inclusa; Per le restanti opere eseguite in difformità, ma sanabili, bisogna, presentare presso l'Ente comunale richiesta di permesso di costruire in sanatoria (parziale) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, previa acquisizione dei necessari pareri dei competente Enti tutori (Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio; Provincia di Cosenza - Servizio autorizzazioni Paesaggistiche; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Catanzaro, Cosenza e Crotone); I costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria sono dati da: ☐ compensi tecnici per la redazione del progetto in sanatoria da presentare presso i vari Enti per l'ottenimento dei pareri/autorizzazioni/nulla osta di competenza; ☐ versamento dell'indennità risarcitoria per danno ambientale determinato dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori eseguiti, ai sensi dell'art. 181, comma 1-quater, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; ☐ sanzione amministrativa per abuso edilizio; ☐ diritti di segreteria e tariffa istruttoria da versare ai vari Enti preposti al rilascio dei pareri/autorizzazioni/nulla osta obbligatori di competenza; Il costo complessivo per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, comprendenti le sopra elencate voci di spesa, è stato stimato in €. 4.000,00. Tale costo è da intendersi presuntivo in quanto l'indennità risarcitoria per danno ambientale (indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggior somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione) verrà determinata dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica. Pertanto il costo da sostenere per regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile, viene stimato in complessivi €. 12.000,00 (dodicimila/00).

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, VI c., della Legge n. 47/1985 e di ogni altra norma vigente.

**Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia, della destinazione urbanistica degli stessi, l'esistenza di eventuali oneri, pesi, ovvero, difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, degli eventuali costi di oblazione e degli oneri inerenti eventuali sanatorie, della corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e tutto quanto necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, si rinvia alla CTU in atti. La CTU è pubblicata in allegato al presente avviso, ed è altresì consultabile sul sito istituzionale del Tribunale di Paola e sul Portale delle Vendite Pubbliche. La Consulenza Tecnica d'Ufficio, è da considerarsi parte integrante del presente avviso e che deve essere necessariamente consultata.**

#### **Disciplina della Vendita:**

**Custode del bene e delegato alla vendita** è stato nominato l'**Avv. Giuseppe Libertino**, con Studio in Praia a Mare (CS), Via G. Verdi, n. 35, c.a.p. 87028, Recapito telefonico: 0985/256585, Fax: 0985/250204, **Cell.: 3935782246**, Pec: avv.giuseppelibertino@pec.giuffre.it

**Gestore autorizzato della vendita telematica** è stato nominato Edicom Finance s.r.l., sede di Venezia-Mestre tel. 041/5369911 e fax 0415361923 – Sede di Palermo, tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**Prezzo base: € 109.168,59 (eurocentonovemilacentosessantotto/59).**

**Prezzo Minimo offribile: (nella misura del 75% del prezzo base) è pari ad € 81.876,45 (euroottantunomilaottocentosettantasei/45).**

**Le offerte in aumento, qualora debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non possono essere inferiori al 4% del prezzo base, pari a € 4.366,74 (euroquattromilatrecentosessantasei/74).**

La vendita senza incanto, a norma dell'art. 572 c.p.c., e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., sono fissate per il giorno **25.09.2024, ore 10.45**, e si terranno presso la Sala Aste Telematiche, **Stanza n. 1** sita in Paola (CS), Via Giacontesi, n. 4, Piano Terra.

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita **"sincrona mista"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, nonché nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa vigente: le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in "forma cartacea". Pertanto, coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro i quali elaboreranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato nel luogo indicato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

1. Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, dovrà presentare un'offerta di acquisto, ex art. 571 c.p.c., in busta chiusa, presso lo Studio dell'**Avv. Giuseppe Libertino**, sito in Praia a Mare (Cs) alla G. Verdi, n. 35, entro le **ore 13.00** del **giorno precedente** la data fissata per il loro esame.
2. L'offerente che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione

all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 7 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

3. L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, deve presentare, **entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte**, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio), 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 (a tal proposito non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in tempo superiore a 120 giorni. Il termine per il pagamento verrà valutato dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, 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).

4. Si avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere

trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto 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. Per ulteriori delucidazioni circa la trasmissione delle offerte telematiche si invita a rivolgersi al delegato alla vendita e/o al gestore della vendita telematica tramite i recapiti sopra indicati, nel presente avviso di vendita. Per ogni altra informazione in merito si consiglia di visitare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf));

5. 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.it", 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 ultimo caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, nelle forme e nei termini di seguito illustrati, ovvero a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola – Cancelleria Es. Immobiliari tel/fax 0982 6221228. In caso di malfunzionamento dei sistemi informatici del dominio ".giustizia.it" 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 e il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.
6. Si avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto su supporto analogico (forma cartacea) deve presentare – presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita, come in epigrafe indicato – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
  - a) i dati identificativi dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio), 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 (a tal proposito non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo intempo superiore a 120 giorni. Il termine per il pagamento verrà valutato dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni o l'indirizzo di posta elettronica.

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

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 eventuali offerte in aumento. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione. Quando chi partecipa è un rappresentante, 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).

7. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del sottoscritto delegato o da delegato ad hoc, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del sottoscritto professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; si avvisa, inoltre, che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, la quale verrà sigillata idoneamente al momento del deposito dal sottoscritto professionista delegato o dal delegato ad hoc.
8. Si avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e in favore del quale sia pronunciata l'aggiudicazione.
9. Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore ad un decimo del prezzo proposto.
10. Qualora l'offerta sia trasmessa con modalità telematiche, la cauzione dovrà essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul contro corrente del gestore della vendita telematica, le cui coordinate bancarie sono qui di seguito indicate: **IBAN IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella**; detto accredito deve avere luogo non oltre 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, si assume formale impegno a non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, ex art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, saranno comunicati al professionista delegato non prima di 180 (centottanta) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
11. Qualora l'offerta sia presentata su supporto analogico, la cauzione può essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.E.I. n. 94/2016 – Delegato Avv. Giuseppe Libertino**" e inserito nell'offerta da presentare presso lo Studio indicato nel presente avviso di vendita **entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'apertura delle buste**.
12. Salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
13. Il sottoscritto professionista delegato, durante l'apertura delle buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte come in epigrafe indicati, nel presente avviso di vendita, ammette la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; 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 degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

14. Il sottoscritto professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.
15. **In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
16. **In caso di presentazione di più offerte**, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo **non inferiore al 4%** del prezzo base d'asta; la gara verrà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
17. **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.
18. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo, o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
19. Il sottoscritto professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, **nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario**, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.
20. Il sottoscritto professionista delegato precisa che, ove detta domma risulti insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che verrà comunicata dal delegato, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
21. Il sottoscritto professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita; poiché il procedimento si basa su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 01.09.1993 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, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata all'uopo dal professionista delegato.
22. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita telematica provvederà senza ritardo senza

ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato.

23. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: "ognuno tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale".

### **Mutui - c.d. protocollo ABI:**

gli offerenti, nell'offerta di acquisto, ovvero gli aggiudicatari – entro il termine per il versamento del prezzo – dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di "mutui agli aggiudicatari" prevista dal c.d. protocollo ABI. In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI – come adottato con nota ABI Prot. LG/003250 del 19 giugno 2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa potrà essere reperito presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>) e, inoltre, si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali, nel suddetto sito internet, sarà disponibile recapito telefonico.

**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

**La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,** né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.** Si avvisa che, **in ogni caso**, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **sono a carico dell'aggiudicatario**, su cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni; si precisa altresì che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo



espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**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 al Custode Giudiziario, **Avv. Giuseppe Libertino**, ai recapiti sopra indicati che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., e secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega alla vendita, dell'avviso di vendita e della perizia sul bene, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, raggiungibile al sito internet "<https://pvp.giustizia.it>";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet "[www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet "[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)";
- pubblicazione di divulgazione dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Quotidiano del Sud".

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, 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, da considerarsi, in ogni caso, prevalente sulle eventuali disposizioni discordanti contenute nel presente avviso di vendita. Per tutte le informazioni di carattere tecnico-descrittivo relative al compendio pignorato si fa espresso riferimento alla Consulenza Tecnica depositata in atti, che costituisce parte integrante del presente avviso e che deve essere necessariamente consultata.**

*Praia a Mare, lì 10.07.2024*

Il Professionista Delegato/Custode Giudiziario  
*Avv. Giuseppe Libertino*