

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Procedura n. 77/2020 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO**  
**V Esperimento**

La sottoscritta avvocato Gilda Avena, con studio in Praia a Mare alla Via F. Turati 137 (CS), e domicilio eletto ai fini del presente avviso di vendita in Praia a Mare alla Via della Repubblica 41; vista l'ordinanza emanata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dottoressa Federica Laino in data 08/04/2022 comunicata in pari data con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 77/2020 R.G.E.I. Paola; Visto il provvedimento dell'8.05.2024 con cui è stato delegato l'esperimento di altro tentativo di vendita

**RENDE NOTO**

Che in data **15/11/2024 ore 10.45** presso la sede d'asta ubicata in via Giacontesi 4 Paola (CS), stanza n.1, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c. è fissata la vendita senza incanto di n. 1 (uno) lotto della piena proprietà del bene assoggettato ad espropriazione, ubicato nel comune di Santa Maria del Cedro (CS) così composto:

***Lotto 1:** abitazione di tipo economico sito in Santa Maria del Cedro, Contrada La Bruca, composto da ingresso, angolo cottura e sala da pranzo, un bagno e due stanze da letto, superficie totale 49,8 mq, distinto al Catasto fabbricati al foglio 4 part.lla 158 sub 8, cat. A/3, vani 4. Il lotto attualmente risulta occupato dalla mobilia/arredi dell'esecutato ma libero da persone. Lo stabile ove è ubicato l'immobile è stato esternamente ristrutturato nell'anno 2021.*

**Il prezzo base asta è di € 26.943,00** (ventiseimila novecento quarantatré/00)

**L'offerta minima è di € 20.207,25** (ventimila duecentosette /25) pari al 75% del prezzo base d'asta come da novellato art. 571 c.p.c.

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** (€ 1077,72).

**Regolarità edilizia ed abitativa.**

Ai fini dell'art. 173-quater disp. Att. C.p.c. si comunica che dalla CTU in atti, cui si rinvia e che gli interessati sono onerati di leggere attentamente, emerge quanto segue:

L'immobile di cui al Lotto 1 è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli

a) Concessione Edilizia Pratica n° 41 prot. 2280 del 14/09/1981 rilasciata per la costruzione di n° 3 fabbricati per civile abitazione composto da due piani e mansarda con relativi elaborati grafici. Nella Tavola n° 18 Ambiti territoriali relativa al PSC, nella quale viene indicato che zona è afferente ad un ambito urbano consolidato AUC 1.1 Sub-ambito a prevalente uso turistico residenziale saturo. Dalla Tavola n° 6 vincoli e pregi (relativa al PSC) viene indicato che la zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima è soggetta al vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/04 Art. 136 c1, lettera d. Per quanto invece attiene al PRG vigente la zona è oggetto di completamento rada a carattere turistico (rbt2). Dal raffronto tra gli elaborati grafici autorizzati con lo stato dei luoghi, non emergono difformità urbanistiche relative alla porzione immobiliare oggetto di stima e pignoramento. L'immobile è stato costruito successivamente al 1° settembre 1967. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. Da verifiche presso il comune di Santa Maria del Cedro non si rileva certificato di agibilità/abitabilità. Il tutto meglio precisato nella Consulenza Tecnica in atti da intendersi qui trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione è consultabile 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 appresso. Presso la sede del Professionista delegato in via della Repubblica 41 di Praia a Mare, la perizia sarà consultabile dal Lunedì al Venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00 previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ed a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

## **Vendita SENZA incanto**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nella forma della “vendita sincrona mista” di cui all’art. 22 D.M. 32/21015, pertanto le offerte potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); gli offerenti che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato.

A norma dell’art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore ed altri ex art 1471 c.c., 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 mandato dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata e dovrà essere depositato contestualmente all’offerta salvo che il procuratore legale non dichiarerà di acquistare per persona da nominare, in questo caso, dovrà essere depositato unitamente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all’art. 583, comma I, c.p.c..

## **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.

L’offerente che intende presentare l’offerta di acquisto in forma telematica 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 per il procedimento di cui trattasi è Edicom Finance s.r.l., 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.

L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all’incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, 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, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 della cauzione;
- 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, 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).

Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla superiore lettera j. e 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 maggiori informazioni ci si può rivolgere al delegato e al Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; inoltre l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola.

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

#### **Offerta con modalità cartacea.**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto su supporto analogico deve presentare – presso la sede del delegato sito in Praia a Mare alla Via della Repubblica 41 **entro le ore 13 del**

**giorno antecedente quello fissato per l'apertura delle buste** una dichiarazione, in regola con il bollo (16.00 euro), contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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*. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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).

L'offerta deve essere consegnata al Professionista delegato presso la sede sita a Praia a Mare in via della Repubblica 41 entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per la vendita, in busta chiusa; all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta chiusa, che il professionista – o il suo delegato ad hoc – sigilla idoneamente al momento del deposito.

#### **Validità ed efficacia dell'offerta.**

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile.

**Art. 571 c.p.c.** - *Offerte di acquisto [I]. Ognuno, tranne il debitore [323 1, 378 1, 1471 c.c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. [II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119; 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. [III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che: 1) (abrogato); 2) il giudice*

ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. [IV]. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

**Art. 572 c.p.c.** - *Deliberazione sull'offerta [I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498]. [II]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta (2). [III]. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. [IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.*

**Art. 573 c.p.c.** - *Gara tra gli offerenti. [I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. [II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. [III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. [IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. L'offerta di acquisto è inefficace (art. 571 comma 2 c.p.c.) se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.*

### **Modalità e termini di prestazione della cauzione**

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

**Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche** la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl, le cui coordinate sono le seguenti: IT02 A 03268 12000 052914015770 c/o Banca Sella. Detto accredito deve avere luogo non oltre 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 ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di 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, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

**Se l'offerta è presentata su supporto analogico**, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. N. 77/2020 RGEI Tribunale di Paola delegato avv. Gilda Avena- e inserito nell'offerta da presentare presso la sede sita in Praia a Mare via della Repubblica 41 entro le ore 13.00 del giorno prima della

data fissata per l'apertura delle buste.

### **Esame delle offerte e svolgimento delle operazioni di vendita**

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Il professionista delegato avvisa che, in caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto 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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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 dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il 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.

Ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta.

Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà 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.

Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in **120 gg. dalla data della vendita**; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 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 dal professionista delegato.

**Data apertura buste:** giorno **15/11/2024 alle ore 10.45**: si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso la sala d'aste sopra indicata per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura.

**Data esame offerte:** 15/11/2024 alle ore 10.45 e segg.

**Termine presentazione offerte:** ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

**Luogo di presentazione delle offerte:**

- *In caso di offerta con modalità telematica*, le modalità sono state sopra descritte e il bonifico della cauzione deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita.
- *In caso di offerta in formato analogico* questa dovrà pervenire presso la sede del professionista delegato avv. Gilda Avena in via della Repubblica 41 – 87028 – Praia a Mare (CS), tel: 3477202086, mail: [gilda.avena@gmail.com](mailto:gilda.avena@gmail.com), pec.: [gilda.avena@pec.it](mailto:gilda.avena@pec.it);

**Luogo di esame delle offerte:** tutte le offerte pervenute, sia con modalità telematica, sia con modalità analogica saranno esaminate presso la sala Asta telematiche, , sita in via Giacontesi 4 Paola (CS).

**Saldo prezzo:** In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di cui infra (15% del prezzo di aggiudicazione) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla vendita. Il mancato rispetto comporta la decadenza.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, 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 del 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, difformità edilizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e verificare la regolarità urbanistica dell'immobile e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Custode Giudiziario del bene è il medesimo professionista delegato avv. Gilda Avena, telefono 347720286, pec [gilda.avena@pec.it](mailto:gilda.avena@pec.it) mail [gilda.avena@gmail.com](mailto:gilda.avena@gmail.com).

Si avvisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il servizio di prenotazione è disponibile sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> alla pagina di dettaglio dell'inserzione, nella sezione relativa ai beni.

La modalità per richiedere la visita prevede l'invio di un'email all'indirizzo di posta elettronica indicato in fase di pubblicazione dell'avviso dal soggetto legittimato alla pubblicazione (tale soggetto potrebbe, infatti, essere diverso dal custode incaricato di garantire la visita dei beni). Il



soggetto interessato a prendere visione dell'immobile in vendita compila i campi presenti nella maschera e invia la richiesta. Il Portale invia una *email* al custode riportante i dati della richiesta di visita e memorizza le informazioni nel proprio sistema. La visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni dalla richiesta. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita accompagnati dal custode giudiziario.

L'offerente ha la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

**L'offerta minima ammissibile deve essere pari al 75% del prezzo a base d'asta (c.d. prezzo minimo).**

**Il saldo del prezzo, secondo le modalità individuate nell'Ordinanza, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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 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 del 15% del prezzo di aggiudicazione/assegnazione**, al momento del deposito della differenza 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.

**Si precisa 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.**

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate dal delegato, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

## **PUBBLICITÀ**



Una copia del presente avviso viene inserito ex art. 490 I comma c.p.c. sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*"; per estratto verrà pubblicato sul giornale "*Il Quotidiano del Sud*" e su "*Rivista delle Aste Giudiziarie*". L'avviso e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul sito Internet Ufficiale del Tribunale Paola ([www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)) e sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it) e sulla web TV [www.canaleste.it](http://www.canaleste.it).

Il professionista delegato Avv. Gilda Avena