



PROC. n.84/2023 RGEI

TRIBUNALE DI PAOLA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 84/2023 R.E.I.

G.E. Dott.ssa Federica Laino

Delegata Dott.ssa Maria Aita

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

(Nominativi omessi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

*** **

Il professionista delegato **Dott.ssa Maria Aita** :

-visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Paola Dott.ssa Federica Laino, datato 08.11.2024;

-considerato che appare opportuno fissare la vendita coatta del compendio pignorato, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica del Geom. Antonio Sciammarella depositata agli atti della procedura;

-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 il giorno **18.02.2025 alle ore 12,00**, avrà luogo la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, presso la **Sala dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili sita in Paola (CS) alla Via Sant'Agata – c/o Centro Commerciale “Le Muse”** con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., della seguente unità immobiliare:

Lotto Unico

Stato di occupazione immobile: l'immobile risulta occupato dal debitore.

Valore di stima

Prezzo base Euro 52.300,00 (euro cinquantaduemilatrecento /00)

Prezzo minimo offribile pari ad Euro 39.225,00 (euro trentanovemiladuecentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Cauzione pari al 10% del prezzo proposto.

In caso di presentazione di più offerte e di gara tra gli aderenti, questa si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad €. 2.092,00 (ossia pari ad almeno il 4% del prezzo base d'asta).



PROC. n.84/2023 RGEI

Dati catastali

L'unità immobiliare è contraddistinta catastalmente al Foglio di mappa n. 11 del Comune di Falconara Albanese (CS), Particella n.755, sub n. 21, Categoria A/3, classe 2°, consistenza 5 vani, R.C. € 335,70.

Descrizione dell'immobile

Immobile di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e uno interrato. L'immobile è ubicato alla località Torremezzo, nella zona marina, del Comune di Falconara Albanese (CS), al Viale Paradiso,9, fa parte del complesso immobiliare "Residence Villaggio Solemar" il complesso è costituito in condominio denominato "Solemar 3" per come meglio specificato nella perizia del C.T.U..

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 1982 e il 1985. L'immobile è posto al piano primo, allo stesso si accede dalle scale esterne, comuni alle unità poste ai piani sottostanti, l'interno dell'appartamento è composto da due ampi locali adibiti a cucina-pranzo e soggiorno, due camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare è dotata anche di due balconi sul lato Est e un ampio terrazzo sul lato Ovest.

L'appartamento confina a Nord con le unità censite ai sub 9 e sub 12 della particella 755, a Sud con scala comune all'unità oggetto di P.E. e ai subalterni sottostanti, non censita in catasto.

Superficie commerciale dell'immobile

Superficie calpestabile comprensiva di bagni e disimpegni: 65,00 mq circa;

Superficie aree scoperte: 42,00 mq circa;

Superficie corte: 15,00 mq circa;

Superficie commerciale: 92,00 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie aree scoperte).

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.11 dalla particella n.755 sub 21 non risulta essere conforme alla planimetria catastale, sia per quanto riguarda la disposizione degli spazi interni relativamente alla zona disimpegno tra camera e bagno, in particolare si rileva l'assenza del muro divisorio del disimpegno tra il vano soggiorno e i vani W.C. e camera da letto, sia per la chiusura con infissi in alluminio e vetro dei balconi posti sul lato Est dell'unità immobiliare.

L'immobile. fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.12 prot. n.1876 rilasciata



PROC. n.84/2023 RGEI

dal Sindaco del Comune di Falconara Albanese (CS) in data 10 aprile 1982, successiva Concessione in variante n.3 prot. n.3373 rilasciata dal Comune di Falconara Albanese (CS) in data 27 marzo 1984 e relativa dichiarazione di agibilità del 7 giugno 1985. L'unità immobiliare è stata oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n.5018 del 16 settembre 2019. (cfr all.13/14/15/16). Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme alle planimetrie allegate alla documentazione edilizia sopra citata. Per quanto riguarda la disposizione degli spazi interni si rileva che porzione della muratura che delimitava il disimpegno della zona giorno è stata demolita (difformità planimetrica); relativamente ai due balconi posti sul lato Est dell'unità immobiliare gli stessi risultano essere chiusi con infissi in alluminio e vetro con relativo incremento volumetrico. (cfr all.9.1 e all.19) Non essendo state reperite presso l'UTC del Comune di Falconara Albanese (CS) richieste in merito alle difformità rilevate in sede di sopralluogo, per sanare le stesse, va presentata presso l'UTC una pratica edilizia (C.I.L.A.) per sanare la difformità planimetrica interna (demolizione disimpegno) e lo smontaggio degli infissi dei balconi (aumento volumetrico), secondo quanto disposto dagli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001, per il ripristino dello stato dei luoghi.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **Relazione di stima con allegati a firma del Geom. Antonio Sciammarella**, in atti che deve essere necessariamente consultata, il cui intero contenuto è parte integrante del presente avviso e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di ignorare.

La relazione è consultabile da tutto il pubblico dei potenziali interessati 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, sul sito internet www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteaavvisi.it, e sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato sito in Cetraro(CS) alla via F. Pirrino,37, la consultazione de qua potrà avvenire a partire da 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, al numero 338 9104305 /0982979077.



PROC. n.84/2023 RGEI

Termine per la presentazione delle offerte: 17 Febbraio 2025 entro le ore 13:00,

siano esse pervenute in formato digitale o analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte:

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

B) In caso di offerte presentate in formato analogico, esse dovranno pervenire presso lo studio del professionista delegato, in Cetraro M.na (CS) alla Via F. Pirrino,37, tel. 0982979077, cell. 3389104305, pec: maria.aita@pec.it, email: studioaitamaria@gmail.com,

Ora apertura buste: 18 Febbraio 2025 alle ore 12:00, si procederà, presso la Sala Aste sopra indicata, all'apertura di tutte le buste pervenute per la vendita fissata e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura.

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

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, in particolare dagli artt. 571, 572 e 573 cpc e ss.;¹

¹ c.p.c. art. 571. Offerte d'acquisto.

Ognuno, tranne il debitore, 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 [\[c.c. 1471, n. 2\]](#). 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.

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 [\[c.p.c. 119; disp. att. c.p.c. 86, 174\]](#), con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto ⁽¹⁾.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

[1] il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui [all'articolo 573](#)];

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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 ⁽²⁾.

c.p.c. art. 572. Deliberazione sull'offerta.

Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [\[c.p.c. 485\]](#) e i creditori iscritti non intervenuti [\[c.p.c. 498\]](#).

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta ⁽¹⁾.



PROC. n.84/2023 RGEI

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- 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. In ogni caso gli interessati, per ulteriori informazioni, potranno, rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario che provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto, ai seguenti recapiti: Dott.ssa **Maria Aita**
Via F.Pirrino n. 37 Cetraro (CS) Tel. 0982979077, cell. 3389104305.
- 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

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](#) ⁽²⁾.

Si applicano le disposizioni degli [articoli 573, 574 e 577](#) ⁽³⁾.
c.p.c. art. 573. Gara tra gli offerenti ⁽⁴⁾.

Se vi sono più offerte [\[c.p.c. 571\]](#), il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta ⁽²⁾.

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 ⁽³⁾.

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 ⁽⁴⁾.

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](#) ⁽⁵⁾.



PROC. n.84/2023 RGEI

concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico.

- **Il termine di versamento del saldo del prezzo** nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, come quantificati dal professionista delegato è di **120 giorni dalla vendita (o il diverso minore termine indicato dall'offerente)**, il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott.ssa Maria Aita, Procedura Esecutiva 84/2023 REI" che curerà il successivo deposito sul conto corrente/libretto di deposito postale o bancario, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, ovvero a mezzo bonifico bancario che deve risultare accreditato nel predetto termine sul citato conto corrente o libretto di deposito.
- Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, eseguirà, invece, il pagamento direttamente alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni dalla vendita (o nel minore termine indicato dall'offerente aggiudicatario)** 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 si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 c.p.c. che recita testualmente: *"Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (c.p.c. 585), il giudice dell'esecuzione con decreto (c.p.c.135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (c.p.c. 119, 580) a titolo di multa (c.p.c. 509) e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma.*



PROC. n.84/2023 RGEI

Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (disp. att. c.p.c. 177; c.n. 666) “.

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 ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Sull'aggiudicatario gravano, 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 forfettario 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 senza titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, 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 nel comune nel quale ha sede il Tribunale: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..



PROC. n.84/2023 RGEI

II GESTORE della vendita telematica, autorizzato dal G.E. nel provvedimento di delega è **ASTELEGALE Spa** , con sito internet:www.astalegale.net, inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 5 del 26.09.2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto: Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141; e-mail: assistenza@astetelematiche.it

Ad ogni modo, la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

*** **** **

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea).

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato; entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso il giorno **18 Febbraio 2025 alle ore 12,00**, presso la **Sala dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili sita in Paola (CS) alla Via Sant'Agata – c/o Centro Commerciale “Le Muse”**.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. (per persona da nominare). 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. .



PROC. n.84/2023 RGEI

Ai sensi dell'art. 20 (rubricato "accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita") commi 1 e 2 del DM 32/2015: *"Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. 2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale."*

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

Con l'offerta di acquisto da presentare nei termini sopra indicati deve essere prestata una cauzione, che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del GESTORE, acceso presso la **Banca Sella, IBAN IT75A0326822300052136399670.**

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

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 in forma cartacea, la cauzione può essere versata oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **"Dott.ssa. Maria Aita Procedura esecutiva n.84/2023"**, e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto, da presentare nel luogo indicato (entro le ore 13.00 del giorno 17 Febbraio 2025) sempre allo stesso professionista delegato o ad un suo referente presso il suo studio in Cetraro (CS) alla Via F..Pirrino n. 37.



PROC. n.84/2023 RGEI

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

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

Nella vendita di beni immobile con modalità telematica l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto devono essere trasmesse ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o in alternativa quella di cui al comma 5 del medesimo articolo. 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.

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

A tal fine, due sono le modalità previste dall' art. 12 DM 32/2015:

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 nel citato 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



PROC. n.84/2023 RGEI

telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

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

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID) (art. 12 comma 4 DM 32/115)

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 (art. 12 comma 5° DM 32//15)

*** **

L'offerente che intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli art. 12 e 13 del DM 32/15, presentare entro le ore 13:00 del giorno 17 Febbraio 2025 una dichiarazione in



PROC. n.84/2023 RGEI

regola con il bollo (bollo digitale che può essere pagato tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici; <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale per la presentazione dell’offerta telematica) 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 od altro dato identificativo del lotto.
- e) la descrizione del bene.
- f) l’indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita.
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto.
- i) l’importo versato a titolo di cauzione.
- l) la data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l’importo versato a titolo di cauzione.
- n) l’indirizzo della casella PEC di cui al comma 4 o in alternativa quello di cui al comma 5 dell’art. 12 DM 32/15, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- o) 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 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



PROC. n.84/2023 RGEI

del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.*

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, allegando il relativo provvedimento.

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).

Ai sensi dell'art. 12 comma 6 del DM32/2015: *“i documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine ,privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati, sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26”.*

*** **

Per la compilazione del modulo dell'offerta si rinvia al *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici**, consultabile al link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

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



PROC. n.84/2023 RGEI

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 o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico, deve presentare presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato **entro le ore 13:00 del 17 Febbraio 2025 una dichiarazione in regola con il bollo che dovrà contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto.
- e) la descrizione del bene.
- f) l'indicazione del professionista delegato.
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- h) il prezzo offerto ed 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)
- i) l'importo versato a titolo di cauzione vale a dire assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **"Dott.ssa. Maria Aita - Procedura esecutiva n. 84/2023"** di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto.

*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 nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.



PROC. n.84/2023 RGEI

-Se 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.

- Se l'offerente è coniugato occorrerà allegare all'offerta l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale dei coniugi ed in caso di comunione legale dei beni, nell'offerta dovranno indicarsi anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione;

-Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, allegando il relativo provvedimento.

-Se l'offerente è una persona giuridica, all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale);

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

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente.

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, e l'ora di presentazione dell'offerta.

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.

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



PROC. n.84/2023 RGEI

del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *online* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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

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

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

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

A norma dell'art. 573 II comma 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.

Ai sensi dell'art. 573 IV comma c.p.c., 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, e non sono state presentate istanze di assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le



PROC. n.84/2023 RGEI

offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

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

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso unitamente alla CTU e ordinanza di vendita verranno pubblicati dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**, sui siti *internet* www.tribunaledipaola.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it, www.rivisteastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it.

Una copia del presente avviso per estratto verrà pubblicata su "*Il Quotidiano del Sud*" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica), non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto.

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.

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.

Si pubblichino nelle forme di cui sopra.

Cetraro lì 06.12.2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Maria Aita