

Avv. Eva Napolitano

Paola 87027 via della Quercia n.4 Tel. 393.5792900
avv.evanapolitano@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA

nella procedura esecutiva REI n.86/17
(nominativi omessi ex art. 174 del D.Lgs n.196/03)

Il professionista delegato avv. Eva Napolitano,

- vista l'ordinanza di vendita del compendio pignorato e di delega delle relative operazioni ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola in data 01.10.24;
- considerato che appare opportuno fissare la vendita coattiva del compendio immobiliare pignorato, per come identificato e descritto nella Consulenza del CTU depositata agli atti della procedura, al prezzo posto a base di gara, indicato nella perizia di stima e determinato ex art. 568, comma 1, c.p.c. diminuito di un quarto rispetto al primo esperimento;
- ritenuto altresì che, nel caso di specie, non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 c.1, cpc, ai fini della fissazione della vendita con incanto;
- visti gli artt. 569 e ss. cpc;
- evidenziato che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Paola, Via della Quercia n.4

RENDE NOTO

che in **data 09.05.2025, dalle ore 11,00 alle ore 11,45**, in Paola (CS), presso la sala aste di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA ubicata in **Paola, C.so Roma n.3 piano III**, avrà luogo, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita senza incanto del compendio pignorato, suddiviso in due lotti, i cui immobili fanno parte della struttura turistico- ricettiva-alberghiera denominata Villa Brazzano, sita in Scalea, Via Foresta, meglio descritti ed individuati nella perizia dell'esperto nominato dal Tribunale di Paola, cui si fa espresso rinvio:

"LOTTO A" comprendente beni situati in località Foresta del Comune di Scalea (CS), nella zona Sud, in un'area in fase di espansione e sviluppo, periferica rispetto al centro, che tuttavia per la sua vicinanza al litorale tirrenico ed alla S.S. 18, nonché per la facilità di collegamenti con il centro urbano, riveste una rilevante vocazione residenziale e turistico-ricettivo-alberghiero. Essi sono riportati in catasto fabbricati al:

Foglio 15, p.lla 135 sub 2, z.c.2, Via Foresta, piano I, cat. A/2, cl. 3, cons. 4,5, r.c. 204,05,

Foglio 15, p.lla 135 sub 4, z.c.2, Via Foresta 11, piano T, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5, r.c. 294,74

Foglio 15, p.lla 135 sub 5, z.c.2, Via Foresta 11, piano T, cat. A/2, cl. 3, cons. 5,5, r.c. 249,40

Foglio 15, p.lla 135 sub 6, z.c.2, Via Foresta 11, piano T, cat. D/8, cl. 3, rendita 3.560,00

Foglio 15, p.lla 1163, sub 1, z.c.2, Via Foresta snc, piano S1-T, cat. C/4, cl. U, cons. mq. 256, rend. 713,95

Si evidenzia che la perizia di stima, cui si rinvia, precisa che i dati relativi alla descrizione dei beni del catasto fabbricati contenuti nell'atto di pignoramento, per come accatastati, non rispecchiano lo stato di fatto, in quanto i mappali n. 135 sub 4 categoria catastale A/2, n. 135 sub 5 categoria catastale A/2, n. 135 sub 6 categoria catastale D/8 che insieme all'originario mappale n. 135 sub 2 categoria catastale A/2 pur costituendo delle unità immobiliari singole, di fatto, per motivi funzionali, strutturali, logistici, hanno una diversa destinazione d'uso; i mappali n. 135 sub 4 e 135 sub 5 infatti con categoria catastale A/2(civile abitazione) nella realtà hanno una destinazione d'uso connessa con lo svolgimento dell'attività di ristorazione

e dei servizi ad essa annessi, sono inoltre collegate tra loro con scale di accesso, tettoie e viali che si dipartono dalla strada di accesso esistente e formano nell'insieme un unico corpo di fabbrica autonomo e funzionale. Detto corpo di fabbrica a sua volta è collegato al mappale n. 1163 sub 1 attraverso un viale ed una tettoia trasversali alla strada esistente, al suo interno comprende la piscina, con annesse aree di pertinenza ed attrezzature di servizio, un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato per come anzidetto al vicino locale adibito a ristorante, pizzeria e servizi annessi e distinto dal mappale n. 135 sub 6. Tutti i beni pignorati del catasto fabbricati a loro volta formano nell'insieme un lotto unitario autonomo, funzionale e ben definito e perciò suscettibile di fusione per diversa distribuzione degli ambienti interni e cambio di destinazione d'uso, attinente all'attività in essere.

Gli stessi sono direttamente collegati tra loro ed anche ad altri immobili limitrofi, avendo in comune scale di accesso, tettoie e viali interni, utilizzati per accedere a detti immobili non oggetto di pignoramento ed appartenenti ad altra proprietà. Gli immobili pignorati del catasto fabbricati confinano da più lati con proprietà di aliena.

Stato di occupazione : Libero

Prezzo base d'asta: € 305.198,81 (trecentocinquemilacentonovantotto,81) corrispondente a quello indicato nella ctu, ai sensi dell'art. 568, comma n.1, c.p.c, diminuito di 1/4

Prezzo minimo offribile: € 228.899,10 (duecentoventottomilaottocentonovantanove,10) pari al 75%del prezzo a base d'asta)

Offerte minime in aumento: € 12.207,95 (dodicimiladuecentosette,95) pari al 4% del prezzo base d'asta.

Conformità allo strumento urbanistico, alle autorizzazioni o concessioni amministrative – Certificato di Agibilità

Dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare dalla espletata consulenza tecnica di ufficio si evince quanto di seguito si trascrive: "Per come si evince dagli atti di proprietà, dai titoli autorizzativi e dagli elaborati progettuali e tecnici reperiti, parte degli immobili pignorati sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente ampliati e trasformati. In particolare gli immobili pignorati individuati dal foglio di mappa n. 15 del Comune di Scalea, particelle n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 5, 135 sub 6, 1163 sub 1, costituiti da tre unità immobiliari, da un ristorante e da una piscina con annesse aree di pertinenza e relative attrezzature di servizio e formanti nell'insieme un lotto unitario ben definito, sono stati realizzati ampliando l'iniziale fabbricato rurale individuato dalla particella n. 135 di mq. 230 anche su altre particelle di terreno, generando nuove variazioni catastali. L'ampliamento anzidetto ha originato il mappale n. 135 quale ente urbano di mq. 3315 derivante dalla costituzione del tipo mappale del 06-12-1991 e successivamente in data 23-06-2011 viene costituito il tipo mappale n. 1163 quale ente urbano di mq. 1740 derivante dal mappale n. 135 e sul quale verrà realizzata la piscina e le altre opere annesse. I fabbricati pignorati inoltre hanno subito nel corso degli anni diverse variazioni urbanistiche ed edilizie nonché trasformazioni e cambi di destinazione d'uso a seconda delle esigenze dei proprietari e dei legali rappresentanti delle diverse società. Il fabbricato rurale originario individuato dal mappale n. 135 del foglio n. 15 del Comune di Scalea, è stato ampliato in assenza di autorizzazione edilizia, ma per esso è stata presentata ai sensi della Legge n. 47/85 e s.m.i. ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996 riguardante la costruzione di un corpo di fabbrica in adiacenza al fabbricato preesistente, destinato a ristorante e servizi annessi per attività turistico-ricettiva ed individuato catastalmente con il mappale n. 135 sub 1. Detto immobile per come innanzi detto, viene ulteriormente modificato ed adeguato con DIA del 23-01-2007 con l'esecuzione di alcuni lavori interni per rendere l'opera più funzionale ed utilizzabile per l'uso al quale è destinata ed in data 08-03-2007 il mappale n. 135 sub 1 riguardante il piano terra, viene soppresso e viene costituito il mappale n. 135 sub 3 per variazione della destinazione d'uso con categoria catastale D/8-magazzino-ristorante e bar. In data 23-03-2007 ed in riferimento al mappale n. 135 sub 3, ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 art. 24

(certificato di agibilità) e art. 25 (procedimento per il rilascio del certificato di agibilità – di collaudo statico e di iscrizione al catasto) viene richiesto e presentata al Comune di Scalea la documentazione prevista dall'anzidetto D.P.R. sottoscritta dal tecnico incaricato che ne attesta l'idoneità per essere agibile e la conformità ai titoli autorizzativi sopracitati. Per quanto riguarda il certificato di idoneità statica non si è riusciti ad avere altre notizie e si presume che l'agibilità si sia concretizzata con la formazione del silenzio assenso decorsi sessanta giorni dalla richiesta. A seguito della richiesta del 09-06-2005 tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per interventi di ristrutturazione generale, restauro, ampliamento e risanamento conservativo con sistemazione dell'area esterna ad una struttura turistico-ricettiva in località Foreste, su terreno distinto in catasto al foglio n. 15 particelle n. 619-618-135-330-187-189-134-437-438-183-131-621-226-227-107-77, viene rilasciato in data 27 agosto 2007 il relativo Permesso di Costruire pratica edilizia n. 4536/E. Poiché la pratica e tutta la documentazione progettuale relativi all'anzidetto Permesso di Costruire, sono risultati irreperibili presso il Comune Scalea (vedi attestato del 02-05-2019 reg. 83/2019), alcune copie degli elaborati grafici di progetto allegati al nulla-osta paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza di Cosenza prot. 3306/P del 11-08-2006 e quindi allo stesso Permesso di Costruire, sono stati forniti dall'esecutato che aveva conservato in archivio tale documentazione. Dal confronto degli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi, riguardante gli immobili pignorati ed in particolare il ristorante e servizi annessi per l'attività turistico-ricettiva, le opere previste in progetto non sono mai state realizzate, ma sono state eseguite opere in difformità a quanto previsto e senza alcuna autorizzazione. Sul mappale n. 135 sub 3, piano terra, adito a ristorante e servizi annessi per l'attività turistico – ricettiva, sono state realizzate infatti delle tettoie in legno collegate anche alle opere realizzate sul mappale n. 1163 sub 1 e di cui in seguito, oltre ad un locale bar limitrofo con annessa tettoia in legno e per minima parte dei locali sviluppantesi sulla particella n. 1169 ed altre, appartenenti ad altra proprietà oltre ad alcune modifiche interne per rendere più funzionale la struttura. E' stata demolita la scala di accesso al piano primo (mappale n. 135 sub 2) ed al suo posto è stato realizzato un locale bar interno, sono state quindi realizzate due scale di accesso al piano primo, una interna che porta al disimpegno del piano primo per accedere alle camere da letto del mappale n. 135 sub 2 nonché al mappale n. 1191 appartenente ad altra proprietà ed una esterna che conduce al terrazzo limitrofo al mappale n. 135 sub 2 e dal quale si accede al disimpegno anzidetto. Sul mappale n. 135 sub 2, piano primo, sono invece state apportate delle modifiche per una diversa distribuzione ed una migliore funzionalità degli spazi interni e conseguenti modifiche prospettiche. Sul mappale n. 1163 sub 1 è stata realizzata una piscina, in virtù del Permesso di Costruire n. 4536/E, per come si rileva dalla Tav. 3 allegata al nulla-osta paesaggistico precedentemente menzionato, senza però nessun altro riferimento progettuale per i motivi anzidetti e per come si evince dalla scheda catastale è stato realizzato il locale motore seminterrato con sovrastante tettoia, mentre la sala macchine ricade in altra proprietà, circondata da folta vegetazione e superficie pavimentata. Sempre sulla particella n. 1163 sub 1 senza nessun titolo autorizzativo è stato realizzato un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, comunicante con la tettoia chiusa sovrastante il locale motore adibito a bar e collegato anche per come già detto attraverso una tettoia in legno al vicino locale adibito a sala ristorante, pizzeria e servizi annessi ed individuato dal mappale n. 135 sub 6. Le porzioni dei fabbricati oggetto del pignoramento per come si evince dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996, dalla DIA del 23-01-2007 nonché dal Permesso di Costruire n. 4536/E del 27-08-2007 in ditta.....", sono stati realizzati in difformità alle anzidette autorizzazioni edilizie, sono stati realizzati infatti degli ampliamenti al piano terra ed al piano primo dei mappali di seguito elencati, la sistemazione dell'area esterna è stata modificata rispetto a quanto previsto in progetto. A tutt'oggi non è stata prodotta alcuna istanza di condono edilizio o richiesta di sanatoria ai sensi delle normative di legge vigenti. La destinazione d'uso delle porzioni di fabbricati pignorati individuati con i n. 135 sub 4, 135 sub 5 con categoria catastale A/2(civile abitazione, per motivi funzionali, strutturali, logistici, è diversa da quella catastale, nella realtà hanno infatti una destinazione d'uso connessa con lo

svolgimento dell'attività di ristorazione e dei servizi ad essa annessi del mappale n. 135 sub 6 (categoria catastale D/8), direttamente collegate tra loro e formanti nell'insieme un unico corpo di fabbrica autonomo e funzionale, il mappale n. 135 sub 2 ha categoria catastale A/2 ed il mappale n. 1163 sub 1 ha categoria catastale C/4, sono compatibili con lo strumento urbanistico comunale, con i titoli autorizzativi assentiti, ma non con le schede catastali. Per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità riguardante gli immobili pignorati, agli atti del Comune in data 23-03-2007 ed in riferimento al mappale n. 135 sub 3, per come si evince dalla documentazione fornita....., ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 art. 24 (certificato di agibilità) e art. 25 (procedimento per il rilascio del certificato di agibilità – di collaudo statico e di iscrizione al catasto), viene richiesto e presentata al Comune di Scalea la documentazione prevista dall'anzidetto D.P.R. sottoscritta dal Geom.che ne attesta l'idoneità per essere agibile e la conformità ai titoli autorizzativi sopraccitati, da per quanto riguarda il certificato di idoneità statica e dalla....., in merito non si è riusciti ad avere altre notizie e si presume che l'agibilità si sia concretizzata con la formazione del silenzio assenso decorsi sessanta giorni dalla richiesta, mentre per i mappali n. 135 sub 2 e 1163 sub 1 non risulta agli atti del Comune nessun rilascio o richiesta.

Poiché i fabbricati pignorati individuati dai mappali n. 135 sub 2, 135 sub 4, 135 sub 6 e 1163 sub 1, sono stati trasformati ed ampliati, rispetto alle autorizzazioni quali concessione edilizia in sanatoria n. 105 del 16-09-1996, D.I.A. del 23-01-2007, Permesso di Costruire del 27-08-2007 pratica edilizia n. 4536/E a favore della societàe considerato che il mappale n. 135 sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1997, gli ampliamenti non autorizzati sono stati eseguiti di conseguenza in data successiva al rilascio dei titoli autorizzativi.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e dell'art. 46 comma DPR 380/2001, come prorogati dal D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche in legge 24 novembre 2003 n. 326, l'aggiudicatario entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, può presentare domanda di condono. Considerato che gli ampliamenti abusivi sopraccitati, con esclusione degli ampliamenti abusivi realizzati sul mappale n. 1163 sub 1, rientrano nei parametri fissati dalle normative vigenti (ampliamenti abusivi con volumetria inferiore al 30% del progetto originario o in alternativa a 750 mc), l'aggiudicatario nei 120 giorni dall'atto di trasferimento, può presentare domanda di condono edilizio allegando alla stessa progetto a firma di tecnico abilitato con evidenziati gli abusi edilizi commessi, idonea documentazione fotografica, il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori e quanto previsto dalla normativa vigente. I costi da sostenere per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, considerati gli abusi edilizi commessi nei mappali precedentemente menzionati, ammontano a circa € 37.000.00(Trentasettemila/00). Gli ampliamenti abusivi realizzati sul mappale n. 1163 sub 1, per come si evince dalla costituzione della scheda catastale del 22-07-2011, dallo stralcio del PSC del Comune di Scalea approvato con delibera di CC n. 6 del 17-02-2010 nonché dallo stralcio della Tav. n. 3 del nullaosta paesaggistico relativo al Permesso di Costruire del 27-08-2007 pratica edilizia n. 4536/E a favore di....., si presume siano stati realizzati da agosto del 2011 in poi. Tali ampliamenti abusivi sono costituiti da un grande locale con struttura in legno adibito a sala ristorante, pizzeria e bar, con una superficie pari a mq. 440 per una volumetria complessiva di mc. 1540, considerato che la superficie dell'intero lotto è di mq. 1740, che lo stesso per come previsto dal PSC ricade in ambito per nuovi insediamenti residenziali con I.F.F. di 0.50 mc/mq, che l'edificazione è consentita esclusivamente mediante gli strumenti attuativi previsti da approvare, che il calcolo della volumetria disponibile pari a mc. 870 è inferiore alla volumetria effettivamente realizzata, in virtù delle normative di legge vigenti non è possibile sanare le opere abusive anzidette. I costi per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 21.000.00(Ventunomila/00).

“LOTTO B” comprendente l'immobile riportato al catasto terreni Foglio 15, p.lla 1039, porzione AA, semin. Classe 1, mq. 4367, RD 18.04, RA 5,64 graffata con porzione AB uliveto classe 2, mq 1190 , RD 3,07, RA 4,30.

L'appezzamento di terreno pignorato, come evincesi dalla perizia di stima cui si rinvia, ricade in un'area poco distante dal sopradescritto LOTTO A) e vi si accede direttamente dalla strada che attraversa il complesso residenziale e dalla strada comunale esterna, confinando direttamente con esse. Nella richiamata perizia è altresì precisato che i beni del catasto terreni sono costituiti da un unico appezzamento di terreno sito in una zona poco distante ricadente nel vigente PSC del Comune di Scalea approvato con delibera del C.C. n. 6 del 17-02-2010 in ambito per nuovi insediamenti residenziali, in tale ambito l'edificazione è consentita mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 8 (PAU – P.N.) con I.F.F. 0.50 mc/mq ed il tutto viene a concretizzarsi nel momento della loro approvazione. Nella fattispecie la potenzialità edificatoria dell'appezzamento di terreno può essere utilizzata soltanto dopo l'approvazione degli strumenti attuativi.

Stato di occupazione: Libero

Prezzo base d'asta: €. 62.516,25 (sessantaduemilacinquecentosedici,25) corrispondente a quello indicato nella ctu, ai sensi dell'art. 568, comma n.1, c.p.c. diminuito di 1/4

Prezzo minimo offribile: € 62.516,25 (sessantaduemilacinquecentosedici,25) pari al 75% del prezzo a base d'asta)

Offerte minime in aumento: € 2.500,65 (pari al 4% del prezzo base d'asta)

Certificato di destinazione urbanistica: per come risulta dalla ctu, cui si rinvia, vi è certificato di destinazione urbanistica n. 197/2019 rilasciato dalla Città di Scalea

Consultazione relazione di stima – consultazione fascicolo della procedura

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato in **Paola, Via della Quercia 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 393.5792900**, ovvero sui siti internet www.tribunaledipaola.it, www.asteannunci.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, di cui si dirà meglio appresso. Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione potrà avvenire a partire dal 45° giorno antecedente il 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, sempre previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Ora di apertura delle buste ed esame offerte

Il giorno **09.05.2025, alle ore 11,00**, in Paola (CS), presso la sala aste di **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** ubicata in Paola, C.so Roma n.3 piano III, si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso lo studio del professionista delegato, nonché di quelle pervenute telematicamente e, successivamente, si procederà all'esame ed alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura.

Termini di presentazione delle offerte:

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

Luogo di presentazione delle offerte

A) la presentazione delle offerte di acquisto su supporto analogico (forma cartacea), in regola con il bollo, dovrà avvenire presso lo studio del professionista delegato in **Paola via della Quercia n.4** (tel. 393.5792900, pec: avv.evanapolitano@pec.giuffre.it), a pena d'inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;

B) la trasmissione delle offerte di acquisto in forma telematica, deve avvenire, ai sensi dell'art. 12 c DM 32/2015, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, che **può essere**

richiesta al gestore della vendita telematica ovvero **mediante qualsiasi casella PEC**, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Luogo di esame delle offerte

Le offerte pervenute, sia con modalità telematica che con modalità analogica, saranno esaminate presso la sala aste di **ASTEGIUDIZIARIE INLINEA SPA sita in Paola (CS) in Paola, C.so Roma n.3 piano III, www.astetelematiche.it** ove sarà ammessa la presenza solo di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

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

-La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative;

-la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

-Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, di cui si dirà meglio appresso, e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita, facendone richiesta al professionista delegato Avv. Eva Napolitano, con studio sito in Paola (CS) via della Quercia n 4 (pec: avv.evanapolitano@pec.giuffre.it – tel. 3935792900) che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

-Possibilità di accesso a mutui

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso.

Termine versamento saldo

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di 120 giorni (o quello minore indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario, che deve risultare accreditato nel predetto termine sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe IT 94 L 05387 80851 000043082742 e vincolato all'ordine del G.E..

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se 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) 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. Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario. In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc..

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

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio in uno dei comuni rientranti nel circondario del Tribunale di Paola (CS): in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico (forma cartacea).

Coloro che formulano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che formulano l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato: entrambe le modalità predette, si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, presso la Sala Aste di ubicata in Paola, C.so Roma n.3 piano III

Il gestore della vendita, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 01.10.2024 è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, con sito internet: www.astetelematiche.it/www.garavirtuale.it inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M.32/2015.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

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

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

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto**.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso Banca Sella spa intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea Spa IBAN : IT92C 03268 22300 05284940044B Tale bonifico dovrà risultare accreditato non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale **causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura**.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea la cauzione può essere versata, oltre che con la forma sopra descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "professionista delegato Avv. Eva Napolitano p.e. 86/17", inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente, presso il suo studio in Paola (CS) alla via della Quercia n.4.

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, o se la stessa è in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

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

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste:

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

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

L'offerta, come sopra trasmessa, 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. In ogni caso, il delegato potrà indicare i soggetti, in particolare, il gestore della vendita, cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti e comunque rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri e la propria legittimazione. Se, in particolare, l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o comunque dal rappresentante legale), previa del Giudice

tutelare; se persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, documenti quali ad es. procura speciale o certificato camerale.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero od altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indirizzo della casella PEC di cui al c.4 dell'art.12 DM 32/15 o, in alternativa, quello di cui al c.5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization. Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (botone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale 2) firmare digitalmente l'offerta (botone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smart card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale. L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32. Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale, ovvero a mezzo pec all'indirizzo avv.evanapolitano@pec.giuffre.it.

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

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (e consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero);
- se società o persona giuridica, il certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni del o dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento. Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.

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

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

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato ad hoc sigillerà idoneamente al momento del deposito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti, se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

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

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo pari a quello sopra indicato per ciascun lotto, vale a dire, 4% del prezzo base d'asta, e quindi pari a **€ 12.207,95 per il LOTTO A) e a € 2.500,65 per il LOTTO B)**: il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

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

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

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

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

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

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice 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 viene pubblicato dal professionista delegato almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul:

- Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunaledipaola.it; www.asteanunci.it.

-Sul quotidiano di informazione a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud" a scelta del professionista delegato, non avendo il procedente espresso al riguardo specifica preferenza.

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

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

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 c. c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni

prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

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

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.

Paola (CS), li 10.02.25

Avv. Eva Napolitano n.q.