

Nella procedura esecutiva n°59/2023 R.G.E.

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

Il professionista delegato avv. Angelica Iannitelli:

- visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., in data 11/02/2025 dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Paola, dott.ssa Federica Laino, con cui è stata disposta la vendita senza incanto dei beni immobili oggetto della procedura **REI n°59/2023** con le modalità che venivano ivi meglio specificate, delegando le relative operazioni al Professionista Delegato ivi nominato;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

Che in data **18 giugno 2025, alle ore 11,00 e segg.**, avrà luogo la **prima** vendita senza incanto, presso la Sala Aste del Gestore ASTE GIUDIZIARIE SPA sita in Paola (CS) al Corso Roma, 3 – piano 3 – postazione n. 1, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., dei beni oltre descritti:

LOTTO 1: Appartamento ubicato al piano primo di condominio residenziale – abitativo sito nel Comune di Amantea (CS). È censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 5, p.lla 528, sub 5, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza vani 6 – Indirizzo: Via Roma n. 64 Int. 1 Piano T.

Superficie commerciale mq. 110,00. Superficie utile mq. 95,00.

Confina ad ovest, a nord e ad est con corte comune e ad ovest con vano scala.

Trattasi di un appartamento composto da ingresso-soggiorno, una cucina con annessa veranda, uno studio, due WC e due camere da letto.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti che deve essere necessariamente consultata.

L'immobile è locato in forza di contratto di natura transitoria stipulato con la procedura.

Prezzo a base d'asta € 84.200, 00 (euro ottantaquattromiladuecento/00).

Il prezzo minimo offribile pari al 75% del prezzo base d'asta è di € 63.150,00 (euro sessantatremilacentocinquanta/00).

I rilanci minimi in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

*

LOTTO 2: Locale deposito costituito da un unico ambiente, dotato anche di accesso carrabile, ubicato al piano seminterrato di condominio residenziale – abitativo sito nel Comune di Amantea (CS). È censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, Catasto

Fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 5, p.lla 528, sub 19, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 25 mq. – Indirizzo: Via Roma nr. 66, int. 14 piano S1.

Superficie commerciale mq. 28,00.

Superficie utile mq. 22,00.

Confina per un lato con vano scala, per l'altro con spazio comune.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti che deve essere necessariamente consultata.

L'immobile è nella disponibilità di parte esecutata.

Prezzo a base d'asta € 20.000,00 (euro ventimila/00).

Il prezzo minimo offribile pari al 75% del prezzo base d'asta è di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

I rilanci minimi in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

*

LOTTO 3: Locale deposito costituito da un unico ambiente ubicato al piano seminterrato di condominio residenziale – abitativo sito nel Comune di Amantea (CS). È censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 5, p.lla 528, sub 20, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 15 mq. - Indirizzo: Via Roma nr. 66, int. 15 piano S1.

Superficie commerciale mq. 17,00.

Superficie utile mq. 13,00.

Confina per un lato con corte comune, per l'altro con spazio comune.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti che deve essere necessariamente consultata.

L'immobile è nella disponibilità di parte esecutata.

Prezzo a base d'asta € 9.665,00 (euro novemilaseicentosessantacinque/00).

Il prezzo minimo offribile pari al 75% del prezzo base d'asta è di € 7.248,75 (euro settemiladuecentoquarantotto/75).

I rilanci minimi in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

*

LOTTO 4: Locale deposito costituito da un unico ambiente, dotato anche di accesso carrabile, ubicato al piano seminterrato di condominio residenziale – abitativo sito nel Comune di Amantea (CS). È censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, Catasto

Fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 5, p.lla 528, sub 26, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 23 mq. – Indirizzo: Via Roma nr. 66, int. 21 piano S1.

Superficie commerciale mq. 26,00.

Superficie utile mq. 21,00.

Confina per un lato con corte comune, per l'altro con spazio comune.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti che deve essere necessariamente consultata.

Si precisa che attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Prezzo a base d'asta € 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta/00).

Il prezzo minimo offribile pari al 75% del prezzo base d'asta è di € 14.062,50 (euro quattordicimilasessantadue/50).

I rilanci minimi in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

*

LOTTO 5: Immobile sito nel Comune di Amantea (CS) costituito da un unico ambiente, dotato di quattro accessi potenzialmente carrabili, ubicato al piano terra di condominio residenziale – abitativo, sito nel Comune di Amantea (CS). È censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 5, p.lla 528, sub 29, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 233 mq. – Indirizzo: Via Roma n. 66 – 68 – 70.

Superficie commerciale mq. 260,00.

Superficie utile mq. 232,00.

Confina a ovest e ad est con corte comune, a sud con Via Roma e a nord con vano scale.

L'immobile è nella disponibilità di parte esecutata.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti che deve essere necessariamente consultata.

Prezzo a base d'asta € 283.500,00 (euro duecentottantatremilacinquecento/00).

Il prezzo minimo offribile pari al 75% del prezzo base d'asta è di € 212.625,00 (euro duecentododicimilaseicentoventicinque/00).

I rilanci minimi in aumento, in caso di gara, non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

*

Per ciò che concerne le unità immobiliari facenti parte del Fabbricato di cui alla p.lla 528 ovvero "Condominio XXXXXXXX", risulta che per tale fabbricato sia stata rilasciata Concessione Edilizia n. 467 del 12.09.1983 in ditta XXXXXXX. A seguito di istanza presentata dallo stesso XXXXXX, veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 500 del 18.04.1984 in variante alla 467, necessaria ad abilitare alcune modifiche

da apportare al progetto originario e sinteticamente consistenti nell'adibire a rampa il manufatto esterno per l'accesso al piano interrato, e nella diversa sistemazione della copertura con conseguenziale modifica dei prospetti est-ovest attraverso la sostituzione di due balconi rientranti con finestre, del prospetto sud con una nuova muratura di tompagno tutta diritta, del prospetto nord in cui il balcone rientrante dell'angolo Nord-Est veniva posizionato all'angolo Nord-Ovest e con successiva riduzione della volumetria stante due porticati sul fronte Est-Ovest. In data 01.10.1985 veniva rilasciata ulteriore Concessione Edilizia n. 596 in Variante alle precedenti che abilitava le seguenti modifiche: chiusura di una finestra sul prospetto Nord, apertura di una finestra e di un balconcino sul prospetto Nord, apertura di n. 2 piccole finestre a servizio dei bagni sul prospetto sud, e divisione degli spazi interni attraverso la realizzazione della tramezzatura del locale magazzino con la realizzazione dei 9 locali ad uso cantina/magazzino. Infine in data 30.06.1998, a seguito di domanda di condono edilizio n. 1421 del 27.02.1995 presentata dal sig. XXXXXX, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1122 relativa all'u.i.u. di censita al fg. 5 p.la 528 sub. 4 (unità soppressa e attuale locale negozio al piano terra di cui al sub. 29), per il cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (portico) ad attività commerciale. Alla luce della suddetta documentazione tecnica si può affermare che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione siano conformi ai titoli edilizi abilitativi assentiti, anche in variante ed in sanatoria. I beni sono conformi alla normativa urbanistica. Non necessitano interventi di ripristino.

Per quanto concerne gli oneri condominiali **si rinvia alla CTU**.

Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia e della destinazione urbanistica degli stessi, eventuali costi dell'oblazione e degli oneri inerenti la eventuale sanatoria, della corrispondenza/non corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e quanto altro necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, **si rinvia alla CTU in atti che deve essere necessariamente consultata.**

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La relazione e i chiarimenti alla stessa sono consultabili 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** e **www.asteannunci.it** nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso.

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

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

Ora apertura buste: giorno 18 giugno 2025 alle ore 11.00 e ss. si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso la sala delle aste sopra indicata per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura;

Data esame offerte: giorno 18 giugno 2025 alle ore 11.00 e ss.

Termine presentazione offerte: giorno 17 giugno 2025 ore 13.00, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte:

- A) in caso di offerta con modalità telematica, le modalità telematiche saranno di seguito dettagliate;
- B) in caso di offerta in formato analogico queste dovranno pervenire presso lo studio del professionista delegato avv. Angelica Iannitelli, in Praia a Mare (CS) alla via Fumarulo, 54, Piano Terra, telefono 0985-72259, fax 0985-72259, cellulare 349.4993201, PEC: avvocato.iannitelli@pec.it; mail avvocatoianitelli@yahoo.it;

Luogo di esame di tutte le offerte: le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la **Sala Aste del Gestore ASTE GIUDIZIARIE SPA sita in Paola (CS) al Corso Roma, 3 – piano 3 – postazione n. 1.**

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.
- 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 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario avv.

Angelica Iannitelli all'indirizzo sopra indicato che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire presso 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla comunicazione del verbale di aggiudicazione** a mezzo bonifico bancario - che deve risultare accreditato nel predetto termine- sul conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, ovvero a mezzo assegno circolare intestato a **“avv. Angelica Iannitelli R.E.I. n. 59/2023”**, che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente/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, 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) dalla comunicazione del verbale di 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.

Si rende noto che dal 26 novembre 2024, data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149, è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

Pertanto, il professionista delegato acquisisce la dichiarazione dell'aggiudicatario resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 circa l'adeguata verifica in tema di riciclaggio, che l'aggiudicatario deve depositare nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

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 al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al 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 forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc..

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero del custode da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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 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, ossia in forma cartacea.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.E., è **ASTE GIUDIZIARIE SPA** con **sito internet: www.astetelematiche.it** inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015, al quale potrà essere richiesta ogni ulteriore informazione sulla presentazione delle offerte attraverso i seguenti contatti: **Lunedì - Venerdì 9:00 - 13:00 / 14:00 - 18:00** E-mail: info@astegiudiziarie.it Telefono: **0586/20141**.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. Entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la **Sala Aste del Gestore ASTE GIUDIZIARIE SPA sita in Paola (CS) al Corso Roma, 3 – piano 3 – postazione n. 1**.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

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

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La **cauzione**, che non dovrà essere inferiore al **decimo** del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore e intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, acceso presso la **Banca Sella, IBAN IT 92 C 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 nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **“avv. Angelica Iannitelli R.E.I. n. 59/2023”**, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Praia a Mare (CS) alla via Fumarulo, 54.

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.

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

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

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

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

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al

momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

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

- 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.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
- l) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) 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 (bottone 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 (bottone 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 rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

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

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

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

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

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali 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 oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola 0982.6221228.

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

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

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

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

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

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

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

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi

offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel Comune di Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo 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.

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 stessa.

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 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, *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 unitamente alla CTU e ordinanza di vendita verranno pubblicati dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**, sui siti *internet* www.tribunaledipaola.it; www.asteanunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.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.

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.

Praia a Mare, li 03/03/2025

Il professionista delegato

Avv. Angelica Iannitelli