

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)
Sez. Esec. immobiliari – G.E. Dott.ssa Federica Laino
AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 87/2012 e 87/2014 R.G.E.I.

Custode Giudiziario Avv. Maurizio Cava –

cell.3477727245 - email avv.mauriziocava@gmail.com

Il sottoscritto, professionista delegato, **Avv. Maurizio Cava:**

- ✓ vista l'Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Paola in data 05.02.2020;
- ✓ Considerato che appare opportuno fissare la nuova vendita coatta del compendio pignorato dopo il provvedimento di sospensione del Presidente del Tribunale del 13.03.2020 e del 27.10.2021;
- ✓ adempiuto all'obbligo di verifica prescritto al punto 5, pagina 2, della citata Ordinanza;
- ✓ visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

RENDE NOTO

Che in data **14 MAGGIO 2024 alle ore 09.30**, avrà luogo la vendita senza incanto, presso la **Sala Aste Telematiche – stanza n. 1** - ubicata in **Paola (CS) alla Via Giacontesi n. 4 p.t.** con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 cp.c. dei LOTTI nn. 1, quota intera e piena proprietà del bene assoggettato ad espropriazione e così meglio individuati:

- **Lotto n. 1 – Appartamento sito nel Comune di Buonvicino. indenticato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 18, part. 810 sub 1 cat. A/3, classe U, vani 7, piano T, mq 220,00. Lotto unico della piena proprietà.**

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di un edificio sito in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso ampia corte condominiale recintata, limitrofa alla SP 14 dalla quale è possibile l'accesso sia pedonale che carrabile.

La zona, posta immediatamente a monte del centro di Diamante, nota località balneare del Tirreno cosentino, si raggiunge attraverso lo svincolo "Diamante Centro – Buonvicino" della SS18 Tirrenica, percorrendo circa un chilometro lungo la SP 14 in direzione di Buonvicino. Essa viene identificata come Zona OMI R1, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la quale lo stesso Osservatorio non fornisce quotazioni immobiliari; è comunque limitrofa alla zona di fascia periferica del comune di Diamante, identificata con il codice D1, per la quale vengono fornite le quotazioni riportate nell'allegato B.4. Il contesto, di recente sviluppo ed ancora in fase di formazione, presenta ampi spazi non edificati ed è formato da fabbricati quasi esclusivamente residenziali, con tipologia di palazzine pluripiano, edifici monofamiliari e villette a schiera.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, edificato nel 1993, ha struttura portante in cemento armato e si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato destinato a laboratorio artigianale, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva. Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico. La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi pertinenziali delle residenze; sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano

seminterrato. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde, piantumata con ulivi ed alberi da frutto. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono: efficiente la copertura ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, mentre le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di deterioramento per gli agenti atmosferici, concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica e facilmente eliminabili con la semplice tinteggiatura delle stesse facciate.

Il portone di ingresso del fabbricato, realizzato con infisso in alluminio a due ante vetrate, è ubicato nel mezzo della facciata rivolta a nord-est, nella zona di corte riservata a parcheggi residenziali, ad una quota che si eleva di circa 50 cm rispetto a quella esterna; ampio l'androne ed il vano scala interno, ben mantenuto, rifinito con intonaco tinteggiato e pavimentazioni e rivestimenti dei gradini in lastre di granito di buona qualità.

- ✓ L'appartamento in esame, che occupa circa la metà dell'intero piano terra del fabbricato, è composto da un ampio vano di ingresso, un salone, una cucina-soggiorno, due bagni, due disimpegni, tre camere da letto, due balconi ed un grande terrazzo. Le camere da letto ed i bagni sono esposte verso nord-est e verso nord-ovest, mentre cucina-soggiorno e salone hanno affaccio sul terrazzo posto a sud-ovest, dal quale si può godere della piacevole vista del sottostante tratto di costa Tirrenica. Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità. Anche nei due bagni i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore e tipologia diversi da quelli del resto dell'appartamento; nei bagni e nella zona cottura della cucina-soggiorno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle delle rispettive pavimentazioni fino ad una altezza di circa 2,20 metri. Il bagno della zona giorno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, mentre quello della zona notte di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno ed attacco per lavabiancheria; ambedue i bagni sono dotati di ampie finestre vetrate, idonee a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno con sei bugne cieche rettangolari, tranne quella che separa l'ingresso dal salone, sempre in legno ma del tipo a due battenti con pannelli vetrate.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera e di persiane alla romana in alluminio elettrocolorato testa di moro con alette orientabili. I due balconi ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e risultano coperti dagli omologhi del piano superiore; il balcone più grande, posto sul lato nord-est dell'edificio, è ad una quota di poco superiore a quella della corte esterna (circa 50 centimetri), mentre il balcone più piccolo ed il terrazzo risultano ad una quota di circa 3,90 metri superiore alla corte sottostante, essendo il primo posto sulla facciata nord-ovest in prossimità della rampa di accesso ed il secondo posto sul lato sud-ovest al di sopra della corte al piano seminterrato. L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente i bagni e la cucina. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco e con caldaia a gas, ubicata sul terrazzo e che provvede, altresì, alla produzione di acqua calda sanitaria. Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi quasi pari al nuovo. L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di mq 130,70; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 137,50 mq, che salgono a mq 154,00 di superficie lorda se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente. Balconi e terrazzo hanno una superficie calpestabile totale di mq 59,10, che diventano 66,00 mq di superficie lorda con l'incidenza dei muri di parapetto e dei pilastri sul terrazzo. Pertanto, la superficie lorda complessiva di appartamento, balconi e terrazzo è di 220,00 metri quadrati. L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa 2,88 metri. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona.

L'immobile confina con altro appartamento di proprietà di terzi, con vano scala - androne del fabbricato, in proiezione con corte condominiale su tre lati. L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, con i seguenti dati: foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita Euro 318,14, Contrada Lago snc, piano T. Sono pertinenza dell'appartamento due posti auto scoperti nell'area di corte condominiale. La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

L'appartamento risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario. L'appartamento risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti: Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993; Concessione-autorizzazione in sanatoria n° 13/1 del 18 dicembre 1996 - Dom. n° 298 - prot. 6716. In particolare, con la Concessione-Autorizzazione in sanatoria è stato sanato l'abuso costituito dalla realizzazione di una maggiore superficie chiusa per l'appartamento in esame. Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità.

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato ed attuale proprietario che lo utilizzano per residenza, per quanto riguarda alcune stanze, nonché dal locatore con contratto di locazione del 01.06.2015, perciò non opponibile alla procedura, che utilizza due stanze come ufficio e un bagno per l'attività di pasticceria svolta nel laboratorio del piano seminterrato, laboratorio anch'esso oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 2 che segue. L'appartamento non risulta soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico. Per la stima dell'appartamento in esame si è fatto ricorso al metodo MARKET COMPARISON APPROACH, generalmente conosciuto con la sigla MCA o *Metodo del confronto di mercato*, per cui il valore dell'appartamento in C.T. – **Lotto n° 1 è di Euro 240.000/00 (EURO duecentoquarantamila/00).**

Il compendio immobiliare posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima, qui integralmente richiamata ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, rilevati e documentati dal C.T.U., Ing. Giuseppe Chiappetta, è consultabile e scaricabile dai seguenti siti internet: **www.tribunaledipaola.it** - **<https://www.asteannunci.it/>** - nonché dal Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**.

IL PREZZO BASE D'ASTA ribassato è di **Euro 101.250/00** (centounomiladuecentocinquanta/00).

IL RILANCIO MINIMO, in caso di gara tra gli offerenti, non potrà essere inferiore ad **€. 4.050/00** (ossia al 4% di €. 101.250/00).

L'OFFERTA MINIMA, affinché la stessa sia efficace, non potrà essere inferiore ad **€. 75.937/50** (euro settantacinquemilanovecentotrentasette/50).

Il termine per la presentazione delle offerte, siano esse in forma analogica/cartacea oppure in forma digitale/telematica, è **fissato per le ore 13:00 del 13.05.2024**. Le offerte pervenute oltre tale termine saranno dichiarate inefficaci

- **Lotto 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO** indenticato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 18, part. 810 sub 7, cat. C/3, classe U, consistenza 294 mq., piano S1, mq 328,10.

Trattasi di immobile adibito a laboratorio per arti e mestieri sito al piano seminterrato dell'edificio in Comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc, nel quale è anche ubicato al piano terra l'appartamento

oggetto della medesima procedura esecutiva. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato di cui trattasi. Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico. La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi. Sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano seminterrato. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di deterioramento concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica.

- ✓ Il laboratorio in esame, che occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato, è composto da un ampio vano principale e da un vano di minore estensione, oltre che da due locali spogliatoi con annessi servizi igienici; attualmente risulta utilizzato come pastificio, con zona lavorazione nel vano principale e zona essiccazione nel vano di minore estensione.

Il locale ha accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna e pedonale dall'interno dell'androne condominiale. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una ampia porta vetrata a tre ante ed una porta cieca ad un'anta ubicate sulla facciata nord-ovest, nonché attraverso due porte cieche ad un'anta poste l'una sulla facciata sud-est e l'altra all'interno dell'intercapedine sul lato nord-est; tutti gli infissi di accesso sono realizzati con profili di alluminio elettrocolorato testa di moro e la porta vetrata è dotata di serranda metallica avvolgibile esterna. L'accesso dall'interno dell'androne, chiuso con una porta in legno posta di lato alla scala che conduce ai piani superiori, avviene scendendo due rampe realizzate in continuazione di quelle condominiali all'interno del locale; la prima rampa è in cemento armato ed è priva di rivestimenti e finitura, la seconda è in profili e lamiera di acciaio verniciati.

- ✓ Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti dei locali principali e degli spogliatoi sono realizzati con marmette di marmo lucido tipo "rosso Verona". Nei due bagni i pavimenti e i rivestimenti, questi ultimi estesi fino ad una altezza di circa 2,20 metri, sono realizzati con piastrelle di monocottura di colore chiaro. I bagni, con accesso dai locali spogliatoi, sono composti da un antibagno con lavabo ed un locale wc, quest'ultimo separato con porta a battente e con soffitto più basso perché ubicato al di sotto del vano scala. Ambedue i bagni sono dotati di due finestre vetrate, una di maggiore dimensione nell'antibagno e una più piccola nel locale wc, sfocianti all'interno dell'intercapedine; l'illuminazione è garantita artificialmente. Le porte interne, tutte del tipo ad un battente, sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, tamponate con pannello in bachelite di colore chiaro. Le finestre sono realizzate in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, con vetrocamera, del tipo a nastro a due ante con apertura scorrevole nelle zone lavorazioni e del tipo ad un'anta nei servizi igienici; due delle dieci finestre a nastro, ed in particolare quella della zona essiccatoio e quella posta in corrispondenza dello spigolo est del locale, come le finestre dei servizi igienici sono prospicienti l'intercapedine verso il retrostante muro di sostegno, mentre tutte le altre sfociano verso spazio libero della corte condominiale. L'impianto elettrico, dotato di quadro elettrico di tipo industriale in prossimità dell'ingresso principale sulla parete nord-ovest, è del tipo con canali e tubazione in pvc a vista ed è dotato di quadretti di alimentazione in prossimità delle apparecchiature necessarie alla lavorazione della pasta; l'illuminazione artificiale interna è realizzata con plafoniere stagne al neon fissate al soffitto e ben distribuite in tutto lo spazio, e prese ben distribuiti in ogni ambiente. L'impianto idrico serve i servizi igienici

e parte delle apparecchiature per le lavorazioni del pastificio. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco nei bagni e con due climatizzatori split a pompa di calore nei locali lavorazione;

Il laboratorio ha una superficie calpestabile interna di mq 296,90; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 303,10 mq, che salgono a mq 328,10 di superficie lorda se si include la superficie dei muri esterni. L'altezza interna è pari a circa 3,57 metri, fatta eccezione per i due locali wc posti sotto scala e con altezza interna di circa di due metri. L'immobile confina al piano seminterrato su tre lati con corte condominiale e sul quarto con intercapedine verso muro di sostegno; al piano terra confina con vano scala e androne condominiale, con appartamento di proprietà di terzi e con appartamento di proprietà dell'esecutata. L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, con i seguenti dati: *foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3, classe U, consistenza 294 mq, Contrada Lago snc, piano S1.*

Lo stato manutentivo del laboratorio è da considerarsi buono, con lievi segni di usura dovuti all'utilizzo ed eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria.

La descrizione del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento. Il locale laboratorio non risulta soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico. Il laboratorio risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti, a meno di lievi difformità non pregiudizievoli, rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi. Pertanto non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario. Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, il laboratorio risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti: *Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 29 del 23/10/2001 – pratica n° 279/2001.* Il laboratorio artigianale in stima è un immobile particolare, diverso sia dai magazzini depositi, sia dai magazzini commerciali, giacché, pur se con caratteristiche edilizie simili, si pone tra queste due tipologie per le sue peculiari opere di finitura ed impiantistiche. In aggiunta a ciò si deve osservare che esso rappresenta una singolarità nella zona e nel contesto in cui è inserito, destinata quasi esclusivamente a residenze e relative pertinenze. Pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia, per cui si può concludere che il valore commerciale ricercato sarà pari al costo di produzione dello stesso immobile, deprezzato in funzione di quanto esso è "vecchio". Per cui il valore dell'appartamento in C.T. – **LOTTO N° 2 è di Euro 250.000/00 (Euro duecentocinquantamila/00).**

Il compendio immobiliare posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima, qui integralmente richiamata ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, rilevati e documentati dal C.T.U., Ing. Giuseppe Chiappetta, è consultabile e scaricabile dai seguenti siti internet: **www.tribunaledipaola.it - <https://www.asteannunci.it/> - nonché dal Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> .**

IL PREZZO BASE D'ASTA è di **Euro 79.101/00** (settantanovemilacentouno/00).

IL RILANCIO MINIMO, in caso di gara tra gli offerenti, non potrà essere inferiore ad **Euro 3.134/04** (ossia al 4% di Euro 79.101/00).

L'OFFERTA MINIMA, affinché la stessa sia efficace, non potrà essere inferiore ad **Euro 59.325/00** (/00).

Il termine per la presentazione delle offerte, siano esse in forma analogica/cartacea oppure in forma digitale/telematica, è fissato per le ore 13:00 del 13.05.2024. Le offerte pervenute oltre tale termine saranno dichiarate inefficaci

- **Lotto 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO** indentificati al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno sito in comune di Belvedere Marittimo, alla località Pille, in un'area posta circa 500 metri a monte della SS 18 Tirrenica, in prossimità del primo svincolo per Belvedere Marittimo che si incontra percorrendo in direzione sud l'arteria stradale costiera. La zona si raggiunge attraverso la strada per contrada Vetticello, che si dirama dalla SS 18 di fronte allo svincolo su menzionato. La viabilità è ancora in corso di definizione nelle aree limitrofe ai terreni in esame. Il contesto è formato da poche costruzioni, prevalentemente residenziali. Nelle immediate vicinanze dei terreni in esame è presente qualche villa monofamiliare, dei vecchi edifici rurali - taluni ristrutturati - e un edificio artigianale posto limitrofo al loro confine ovest; più distanti esistono altri pochi edifici produttivi e, nella fascia immediatamente a ridosso della costa e della SS 18 Tirrenica nuove realizzazioni con tipologia di fabbricati a schiera.

- ✓ Il lotto in esame ha forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa metri quaranta per metri cinquantacinque; è quasi pianeggiante ed è attualmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea, formata da erbacce e qualche cespuglio; è limitrofo per i due lati a nord e a est alla realizzata strada di lottizzazione, per il lato a sud ad altro lotto libero e per quello ad ovest ad un lotto occupato da un capannone artigianale. Il lotto di terreno in esame nella sua interezza confina verso nord con strada di lottizzazione, verso est con strada di lottizzazione e con mappale 2135 del foglio 17, verso sud con mappali 1494 e 2125 del foglio 17 e verso ovest con mappale 1626 del foglio 17.

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di mq 2240, risultante dalle planimetrie e visure catastali. Il lotto di terreno risulta identificato in Catasto Terreni del Comune di Belvedere Marittimo con i seguenti identificativi: foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento. I terreni risultano correttamente riportati in Catasto terreni del Comune di Belvedere M.mo (CS) e non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Belvedere Marittimo (P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1998) e per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune, i terreni in esame, riportati in Catasto Terreni di Belvedere Marittimo al foglio 17, particelle 1493 e 1496, ricadono interamente in Zona Omogenea D (Artigianale), e costituiscono il lotto n° 1 Area P.I.P. località Pille. Per come detto sopra, i terreni in stima costituiscono il lotto n° 1 area P.I.P. località Pille ed un eventuale loro frazionamento non ne consentirebbe l'utilizzo edificatorio. Per individuare il valore di mercato dei terreni edificabili si è fatto ricorso al metodo sintetico per comparazione, rilevando dal libero mercato immobiliare i valori applicati a quei terreni che, con destinazione urbanistica, con ubicazione e con orografia simili, sono stati oggetto di compravendita in tempi relativamente recenti, facendo riferimento al reale prezzo pattuito.

*Per cui il valore dell'appartamento in C.T. – **LOTTO N° 3 è di Euro 78.000,00 (Euro settantottomila,00)***

Il compendio immobiliare posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima, qui integralmente richiamata ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, rilevati e documentati dal **C.T.U.**, Ing. Giuseppe Chiappetta, è consultabile e scaricabile dai seguenti siti internet:

www.tribunaledipaola.it - hiips://www.asteannunci.it/ - nonché dal Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **hiips://pvp.giustizia.it/pvp/** .

IL PREZZO BASE D'ASTA è di **€uro 24.679/50** (ventiquattromilaseicentotantasettantanove/50).

IL RILANCIO MINIMO, in caso di gara tra gli offerenti, non potrà essere inferiore ad **€uro 978/18** (ossia al 4% di €uro 32.906/00).

L'OFFERTA MINIMA, affinché la stessa sia efficace, non potrà essere inferiore ad **€uro 18.509/62** (diciottomilacinquecentonove/62).

Il termine per la presentazione delle offerte, siano esse in forma analogica/cartacea oppure in forma digitale/telematica, è **fissato per le ore 13:00 del 13.05.2024**. Le offerte pervenute oltre tale termine saranno dichiarate inefficaci

Luogo di presentazione delle offerte:

A. **L'offerta in modalità digitale**, dovrà essere presentata secondo le modalità telematiche più avanti dettagliate. Per ogni informazione relativa alla presentazione delle offerte ed agli orari di apertura degli uffici del Gestore della vendita telematica è possibile contattare la Edicom finance s.r.l. ai seguenti recapiti telefono 0982.6221228 ; MAIL: info.paola@ediservicesrl.it . I potenziali acquirenti, potranno, altresì, rivolgersi al personale di Edicom s.r.l. disponibile presso i locali della cancelleria del Tribunale di Paola.

B. **L'offerta in formato cartaceo**, in busta chiusa, dovrà pervenire, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, sito in Scalea (CS), c.ap. 87029, alla Via Antonio Gramsci nn. 17/19, tel./fax 0988.20094, cellulare: 347.7727245, PEC: avvcava@pec.giuffre.it; e-mail: avv.mauriziocava@gmail.com.

Tutte le offerte pervenute, sia quelle presentate in modalità telematica/digitale che quelle presentate in modalità cartacea/analogica, **saranno esaminate il giorno 14 MAGGIO 2024 alle ore 09.30** (Sala n. 1) presso la Sala Aste Telematiche del "Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l." sita a Paola (CS) alla Via Giacometti n. 4 p.t.

AVVERTENZE GENERALI

- Si avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile¹²³.

¹ Dispositivo dell'art. 571 Codice di procedura civile

Ognuno, tranne il debitore^{(1) (2)}, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale⁽³⁾ anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174]⁽⁴⁾.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86]⁽⁶⁾.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1. [1] il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573]⁽⁵⁾;
2. 2) il giudice ordini l'incanto;
3. 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Note

(1) Al debitore è fatto divieto di presentare un'offerta. Qualora sia in possesso il denaro per pagare dovrà infatti effettuare un versamento o chiedere la conversione del pignoramento. Se nonostante il divieto, il debitore presenta un'offerta, questa deve considerarsi nulla; allo stesso modo è nulla la vendita nel caso in cui il debitore, non rispettando tale divieto, divenga aggiudicatario dell'immobile pignorato.

(2) Accanto al debitore, non possono proporre offerte d'acquisto le persone indicate nell'art. 1471 c.c., come ad esempio gli amministratori dei beni dello Stato, il giudice dell'esecuzione, il custode dei beni pignorati, l'Ufficiale giudiziario che ha effettuato il pignoramento.

(3) In questo caso il difensore, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria, nei tre giorni dalla comunicazione del decreto di aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando anche il mandato (si cfr. 583). In mancanza, l'aggiudicazione si consolerà in capo al difensore.

(4) Al momento del deposito, l'offerente deve indicare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ai sensi dell'art.174 disp. att..

(5) Questo punto è stato abrogato dalla Legge 52/2006 con decorrenza dal 1 marzo 2006.

(6) I primi commi sono stati così modificati dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132.

² Dispositivo dell'art. 572 Codice di procedura civile

⁽¹⁾ Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti⁽²⁾.

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

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588.

Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.Note

(1) Questo articolo è stato così modificato dal D.L. 35/2005 e dalla legge 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006, e da ultimo dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132.

- 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 e 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.
- chiunque fosse interessato all'acquisto di un immobile posto in vendita per espropriazione immobiliare, può chiedere al custode la prenotazione di una visita. Il servizio di prenotazione è disponibile sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> alla pagina di dettaglio dell'inserzione, nella sezione relativa ai beni. La modalità per richiedere la visita prevede l'invio di un'e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato in fase di pubblicazione dell'avviso dal soggetto legittimato alla pubblicazione (tale soggetto potrebbe, infatti, essere diverso dal custode incaricato di garantire la visita dei beni). Il soggetto interessato a prendere visione dell'immobile in vendita compila i campi presenti nella maschera e invia la richiesta. Il Portale invia una e-mail al custode riportante i dati della richiesta di visita e memorizza le informazioni nel proprio sistema. La visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni dalla richiesta. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita accompagnati dal custode giudiziario, Avv. Maurizio Cava, con studio sito in Scalea (CS), Via Antonio Gramsci nn. 17/19, c.a.p. 87029, tel/fax 0985.20094, avvcava@pec.giuffre.it; MAIL: avv.mauriziocava@gmail.com, cellulare 347.7727245;
- 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; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola è consultabile al link <https://www.google.com/search?q=abi+protocollo+mutui+vendite+giudiziarie&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b>.

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) dall'aggiudicazione**. Sarà cura del professionista delegato comunicare all'aggiudicatario le modalità di versamento cui attenersi per il pagamento del saldo prezzo e

(2) Entro il termine di venti giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta, il giudice dell'esecuzione deve fissare l'udienza per l'audizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Infatti, se la data fosse fissata dopo tale termine, l'udienza di comparizione perderebbe di significato poiché l'offerente potrebbe revocare, in ogni momento, la propria offerta.

³ Dispositivo dell'art. 573 Codice di procedura civile

Se vi sono più offerte⁽¹⁾, il giudice della esecuzione invita in ogni caso gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta⁽²⁾.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588⁽³⁾.

Note

(1) La norma in analisi disciplina l'ipotesi in cui siano presentate più offerte. In tal caso il giudice invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta al fine di ottenere un'offerta il più possibile di importo maggiore.

(2) Solamente chi aveva presentato un'offerta di acquisto precedentemente ha il diritto di partecipare alla gara indetta dal giudice dell'esecuzione, la quale può svolgersi a offerte palesi oppure a schede segrete. In questo caso, il giudice deve indicare il termine entro il quale le nuove offerte devono essere presentate ed eventualmente l'aumento da apportare.

(3) Articolo così modificato dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132.

delle spese poste a carico dell'aggiudicatario. Tra queste ultime, rientrano: l'imposta di registro, ipotecaria e catastale o l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta; i costi di voltura; i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato; nonché il 50% del compenso riconosciuto al professionista delegato per l'attività svolta nella fase di trasferimento degli immobili venduti, in ossequio al provvedimento di liquidazione del G.E. Ove le spese poste a carico dell'aggiudicatario e forfetariamente determinate dal delegato dovessero risultare insufficienti l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrare il versamento entro 15 giorni dalla richiesta a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto già pagato sarà imputato in via prioritaria alle spese prima e piuttosto che al saldo 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 versamento sul libretto 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 il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**, con detrazione di un eventuale accantonamento 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 cp.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 a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

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 del debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutti gli offerenti dovranno dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza la comunicazione verranno 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.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 19/04/2018, è la Edicom Finance S.r.l. con sito internet: **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; il 08.04.2019, il gestore della vendita telematica ha prodotto atto di accettazione di incarico e di dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art. 10, comma 2 – D.M. 32/2015.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato; entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste del Gruppo Edicom s.r.l. in Paola alla Via Giacontesi n. 4 p.t., Paola (CS) Italia.

SOCGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore ed altri ex art 1471 c.c.⁴, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o 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.

MODALITA E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non potrà essere inferiore, come detto, al 10% del prezzo proposto.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella, *IBAN **IT02A0326812000052914015770***.

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 alla "**Avv. Maurizio Cava R.G.Es.Imm. n. 87/2012 e 87/2014 Trib. Paola**", ed inserito nella busta contenente l'offerta che dovrà essere consegnata nel termine indicato alla pagina due del presente avviso al professionista delegato, o un suo referente, presso il suo studio, sito in Scalea (CS), c.a.p. 87029, alla Via Antonio Gramsci nn. 17/19, cellulare: 347.7727245, PEC: avvcava@pec.giuffre.it ; Mail: avv.mauriziocava@gmail.com.

VALIDITA' 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 MODALITA TELEMATICA

Per partecipare a una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

⁴ Sono altresì esclusi dalla possibilità di partecipare alla vendita: l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento; i soggetti per cui vige un divieto speciale ex art. 1471 del codice civile ossia gli ufficiali pubblici rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero e coloro che amministrano beni altrui relativamente ai beni amministrati. Anche il coniuge del debitore, non esecutato, è ammesso a partecipare alla vendita; alla eventuale dimostrazione della simulazione della vendita e della esistenza di una interposizione fittizia, consegue non la nullità della vendita ma del patto di retrocessione del bene al coniuge debitore ed il consolidamento della vendita in capo al coniuge non esecutato.

<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 a una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivocabile.

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 minorenni, 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:

- 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 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 gare, 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 e 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 (bottoni *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) 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 (bottoni *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 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 e-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.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita al n. 041/5369911 o consultato il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

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.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 comma 2 D.M. n.32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita., 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.

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 [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/manuale_utente_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf) .

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:

- 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 iscrizione al R.G.E.I. (Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari).
- il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene, avendo particolare attenzione nell'indicare i dati catastali degli immobili cui l'offerta è riferita, il tutto per consentire al delegato la inequivocabile individuazione del bene di interesse dell'offerente;
- 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 (che non può essere superiore ai 120 giorni).
- l'assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato: **"PROC. ESEC. IMM. 87/2012 e 87/2014 RGEI TRIBUNALE DI PAOLA"**.
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza e del presente avviso.

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-lalpha-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 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 o un 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 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, Il 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, Il 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 su 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 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. 583 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 cp.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, a, sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. C.p.c. devono essere compiute 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 verrà pubblicato dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche** sui siti internet www.tribunaledipaola.it - www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.quotidianodelsud.it – e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale a scelta del professionista delegato, 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 gironi.

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 gironi 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.

Si avverte, infine, che il professionista delegato è già stato autorizzato dal G. E., ove l'espletamento della vendita non abbia luogo per qualunque motivo, alla data sopra stabilita, ad applicare immediatamente, ossia a tale stessa data, l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio e/o ulteriore ed in quello stesso contesto potendo disporre, se del caso, l'amministrazione giudiziaria.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, previo appuntamento, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E.. alla quale si fa espresso rinvio.

Si pubblici nelle forme di cui sopra

Scalea (CS) lì 19.02.2024

Avv. Maurizio Cava