

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Contenzioso Civile n. 1583/2014 R.G.A.C.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**SINCRONA MISTA**

La sottoscritta dottoressa Sabrina SORACE, con studio in Paola (CS) alla via Corso Roma n. 3, visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice del Tribunale di Paola dott.ssa Federica Laino in data 08/03/2024, e vista la normativa vigente in materia

**RENDE NOTO**

Che in data **12 giugno 2024 alle ore 9:30**, presso la Sala Aste, ubicata in Via Giacontesi, 4, piano terra, Paola (CS), avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., **in un unico lotto, quota intera (1/1) e piena proprietà**, dei beni siti nel **Comune di Buonvicino (CS)**, contrada Ficobianco, assoggettati ad espropriazione e così individuati:

**LOTTO UNICO**

L'immobile composto da tre piani, realizzato su particella di Terreno individuata nel catasto terreni del Comune di Buonvicino al n. 521, foglio di mappa n° 18, mq. 370.

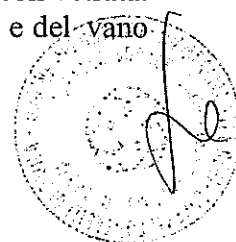
La superficie del terreno non occupata dall'edificio (mq. 130) costituisce area di corte e di parcheggio della medesima costruzione.

I dati identificativi attuali dell'unità immobiliare sono: piano terra, subalterno 1, categoria - in corso di costruzione; piano primo, subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani; piano secondo, subalterno 3, categoria - in corso di costruzione.

Si precisa che la particella 521 del foglio 18 di mq 370, su cui è stato edificato l'immobile, proviene da una porzione più ampia di terreno identificata in catasto con la particella 205 del foglio 18, originariamente di mq 1280. Il piano terra allo stato risulta completo ed abitabile, sebbene al catasto risulti in "corso di costruzione". Anche il primo piano risulta finito e abitabile, individuato in catasto come abitazione categoria A/2. Il secondo livello di piano, è in corso di costruzione.

L'intero lotto costituito dalle 3 unità di seguito descritte:

**- UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA IN CATASTO NEL FOGLIO DI MAPPA N° 18 PARTICELLA N° 521, SUBALTERNO 1** ubicata al piano terra. Tale unità non è confrontabile con la consistenza catastale, in quanto in catasto non è presente la relativa planimetria. La stessa risulta ultimata, arredata e dotata degli impianti nella loro piena funzionalità. A tale unità si accede sia dal porticato sia dall'interno del vano scala dell'edificio. Si precisa che il portico, agli atti del catasto, risulta incluso nel subalterno 1 (piano terra), mentre di fatto esso è comune a tutte le unità immobiliari componenti l'edificio. L'unità è composta da un ampio vano con destinazione ingresso-soggiorno e cucina, da una camera, un bagno e due vani destinati a deposito di prodotti agricoli ed attrezzature. Gli impianti: elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento sono tutti presenti e funzionanti. Le porte interne sono in legno del tipo tamburate e gli infissi esterni in alluminio. La porta di ingresso principale è anch'essa in alluminio anodizzato con vetrata. La superficie residenziale, nello stato di fatto, è di mq 129 al netto del portico e del vano scala, entrambi spazi comuni.



**- UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA IN CATASTO NEL FOGLIO DI MAPPA N° 18 PARTICELLA N° 521, SUBALTERNO 2**

L'unità immobiliare ubicata al primo piano dell'edificio è conforme alla consistenza catastale in atti. A tale unità si accede attraverso la scala comune alle unità immobiliari. E' composta da un disimpegno, un ambiente soggiorno, un vano cucina, tre camere da letto e due bagni. Risultano funzionanti sia l'impianto elettrico che quello idrico e di riscaldamento. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato (con il portoncino caposcala del tipo blindato). Anche gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiana esterna anch'essa in legno (questi mostrano i segni dell'usura nel tempo e la scarsa manutenzione). Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è complessivamente soddisfacente. La superficie residenziale è di mq 129, mentre la superficie complessiva dei balconi e del portico risulta di mq 32.

**- UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA IN CATASTO NEL FOGLIO DI MAPPA N° 18 PARTICELLA N° 521, SUBALTERNO 3**

Si evidenzia che lo stato effettivo dei luoghi non è confrontabile con la consistenza catastale in quanto in catasto non è presente la relativa planimetria. All'unità abitativa si accede attraverso il vano scala. Tale unità è in corso di costruzione.

**CONFINI:** il lotto unico confina con proprietà privata del debitore.

**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO: € 148.794,75 (euro centoquarantottosettecentonovantaquattro/75)**

**PREZZO MINIMO OFFRIBILE (75% prezzo base): € 111.596,06**

In caso di presentazione di più offerte e di gara tra gli aderenti, questa si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 5.951,79 (ossia pari ad almeno il 4% del prezzo base d'asta)

Quanto alla **situazione edilizia urbanistica**, ai fini dell'art. 173 - quater disp. att. c.p.c. si rende noto che dalla CTU dell'Ing. Nicolino Palladino, in atti, si evidenzia quanto segue: Dagli Atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buonvicino risulta che il debitore ha presentato istanza di concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, in data 30/06/1987, prot. N° 2494/87 (Pratica n° 287), relativamente al "Fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre il seminterrato, ultimato al rustico". Alla richiesta risultano allegati n° 3 Modelli 47/85-A:

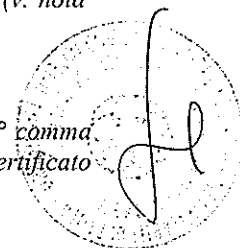
- il primo modello (n. progressivo 0734445212) relativo al piano "seminterrato", indica quale superficie per cui è stata richiesta la concessione in sanatoria mq. 31,74;
- il secondo modello (n. progressivo 0734445009) relativo al piano primo indica quale superficie per cui è stata richiesta la concessione in sanatoria mq. 167,75;
- il terzo modello (n. progressivo 0734445009) relativo al piano secondo (sottotetto-mansarda) indica quale superficie per cui è stata richiesta la concessione in sanatoria mq. 167,55.

All'istanza, inoltre, risulta allegato il certificato di idoneità statica e Perizia Giurata (quest'ultima per confermare lo stato di opera eccedente i 450 mc oggetto di condono), a firma dell'arch. XXXX, unitamente ai grafici dello stato di fatto del piano terra, primo e secondo, nonché stato di progetto relativamente ai medesimi livelli di piano.

Il CTU, a questo proposito, ha acquisito il documento a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale del 21 dicembre 2020 prot. N° 4753, con il quale il medesimo, per quanto attiene "la quota relativa all'oblazione e agli oneri concessori, dichiara che: "risulta agli atti dell'ufficio che i versamenti sono completi".

Lo stesso responsabile dell'U.T.C., inoltre, con la medesima dichiarazione evidenzia che: "il permesso di costruire (L. 47/85) non è stato rilasciato in quanto la pratica risulta incompleta e da integrare (v. nota prot. 943 del 25/02/1995)". In particolare veniva richiesto:

- Parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 (vincolo idrogeologico);
- Certificato storico di residenza di data non anteriore di tre mesi (nell'ipotesi in cui al 3° comma dell'art. 34, della legge n. 47/85) - per immobili non ancora ultimati, in luogo del certificato



suddetto, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di impegno ad abitare l'abitazione appena ultimata;

- Atto unilaterale d'obbligo di cui agli art. 7 e 8 legge 28/01/1977, n° 10 (nell'ipotesi in cui al 4° comma dell'art. 34 legge 47/85);
- Idonea documentazione di cui risulti la data di ultimazione dei lavori (ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà);
- Stralcio del rilievo aereofotogrammetrico della zona con ubicato l'immobile oggetto di condono, ovvero stralcio di mappa catastale.

Successivamente alla richiesta sopra richiamata con la quale l'Ufficio comunale invitava il debitore ad integrare la documentazione relativa alla richiesta di sanatoria (nota prot. n° 943/1995), il Comune di Buonvicino, in data 26/10/2017, prot. n° 4217, a mezzo avviso pubblico informava tutti i soggetti che avevano presentato istanza di sanatoria (condono edilizio) a trasmettere "all'ufficio tecnico comunale la documentazione necessaria per la definizione delle relative istanze".

Attualmente non risulta che sia stata ancora trasmessa la documentazione integrativa richiesta, né è stato rilasciato, da parte del Comune, il titolo abilitativo in sanatoria.

Considerato che la richiesta del Comune è da ritenersi legittima, a parere del CTU, ne consegue che, allo stato, la mancata presentazione della documentazione prevista per legge come obbligatoria, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego del condono.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **RELAZIONE DI STIMA a firma del C.T.U. Ing. Nicolino PALLADINO**, con relativi allegati, che devono essere necessariamente consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La relazione è consultabile da tutto il pubblico dei potenziali interessati presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente. In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**DATA ESAME OFFERTE: 12 GIUGNO 2024 ore 9:30**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 11 GIUGNO 2024 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 offerte con modalità telematica, le modalità telematiche saranno di seguito dettagliate;

B) in caso di **offerte in formato analogico**, queste dovranno pervenire presso lo studio del delegato sito in Paola (CS), alla Via Corso Roma n. 3, telefono 0982585141.

**LUOGO DI ESAME DI TUTTE LE OFFERTE:** le offerte pervenute, sia con modalità telematica, sia con modalità analogica, saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche sita nel Comune di Paola (CS) alla Via Giacontesi n. 4, piano terra.

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile<sup>1</sup> 2 3;

<sup>1</sup> Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto (1)

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 l. 378 l. 1471 c.c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

[II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119: 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto (2).

[III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che:

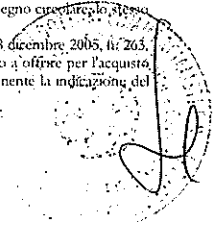
1) (3);

2) il giudice ordini l'incanto;

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

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

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 23 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 13 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 265, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I] Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente la indicazione del



- 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.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, come quantificati dal professionista, è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, è stabilito che l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad integrarla entro il termine di 15 giorni dalla relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto residuo prezzo di aggiudicazione. E' possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento del saldo si procederà ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, mediante il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del

prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di venti giorni. [II]. L'offerta non è efficace se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto».

(2) Le parole «di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza» sono state sostituite alle parole «al prezzo determinato a norma dell'articolo 568» dall'art. 13, comma 1 lett. q) d.l. 27 giugno 2015, n. 83, conv., con modif., in l. 6 agosto 2015, n. 132. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 la presente disposizione si applica «anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del [suddetto] decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita».

(3) L'art. 19 l. 24 febbraio 2006, n. 52, ha abrogato il numero 1) del terzo comma che recitava: «1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573».

#### **2 Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta**

[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498].

[II]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta (2).

[III]. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia senza possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (3).

[IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. c) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv., con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexes d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. [II]. Se l'offerta non supera di almeno un quarto il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, è sufficiente il dissenso di un creditore intervenuto a farla respingere. [III]. Se supera questo limite, il giudice può fare luogo alla vendita, quando ritiene che non vi è senza possibilità di migliore vendita all'incanto. [IV]. Si applica anche in questo caso la disposizione dell'articolo 577».

(2) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta».

(3) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore il giudice non può far luogo alla vendita quando ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569». Il comma era già stato modificato, in sede di conversione, dall'art. 19 d.l. 12 settembre 2014 n. 132, conv., con modif., in l. 10 novembre 2014, n. 162, che si applicava ai procedimenti iniziati a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è senza possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569».

#### **3 Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti (1)**

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

[II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (3).

[III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (4).

[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (5).

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. c) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv., con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexes d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione convoca gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. [II]. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».

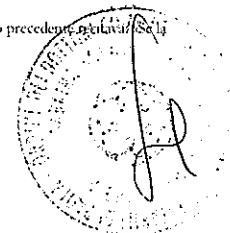
(2) L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha inserito, dopo la parola "invita", le parole "in ogni caso", per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

(3) L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il comma, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo. Il testo precedente recitava: «Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».

(4) Comma inserito dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

(5) Comma inserito dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

- 4 -



medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni** (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'asta 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 ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.**

Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo 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, ecc..

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Custode dei beni pignorati nella procedura è la dott.ssa Sabrina Sorace pec: [sabrinisorace@pec.it](mailto:sabrinisorace@pec.it) email: [sabrina.sorace2006@libero.it](mailto:sabrina.sorace2006@libero.it) , la quale assisterà i potenziali interessati nel corso delle visite prenotate e concordate.

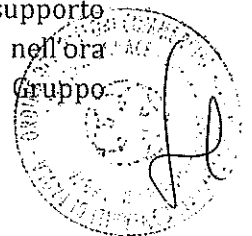
#### VENDITA SINCRONA MISTA

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 e la domanda di partecipazione, potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea").

**Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E., è la Edicom Finance S.r.l., con sito internet: [www.garavirtuale.it](http://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.**

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, presso la Sala Aste del Tribunale di Paola gestita dal Gruppo



Edicom s.r.l., sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi n. 4, piano terra.

#### SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, 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, comma 3, 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 1, c.p.c.

#### MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, altrimenti l'offerta non sarà efficace.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore acceso presso la Banca Sella alle coordinate 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 su supporto analogico (in forma cartacea), la cauzione potrà essere versata, oltre che nella modalità appena sopra descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "*dott.ssa Sabrina Sorace*", inserito nella medesima busta contenente l'offerta da consegnare allo stesso professionista delegato presso il Suo Studio in Paola (CS) alla Via Corso Roma n. 3, entro il termine sopra indicato.

#### 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 nella misura e con le modalità succitate;
- se prevede il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni.

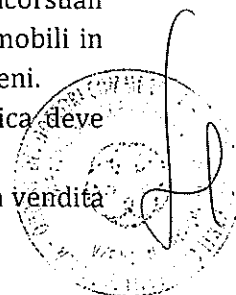
#### OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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 trasmettere l'offerta e partecipare alla vendita con modalità telematica deve ricorrere alle seguenti modalità:

1. trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita"



telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica sopra individuato, o rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell’art. 12, co.4, del D.M. n. 32/2015;

2. in alternativa, ai sensi dell’art. 12, co.5, D.M. 32/2015 la trasmissione dell’offerta può avvenire a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” 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**, il quale 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.

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa, formulata da più persone, dovrà contenere, 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.

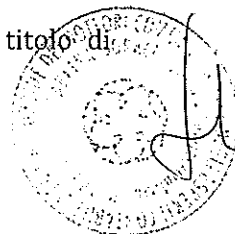
Quando l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

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 professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla vendita);
- 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 stato 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*.

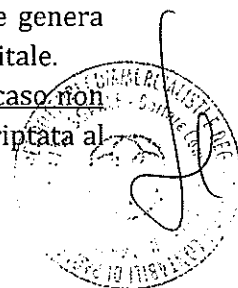
Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- 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 (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

2) firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla, nel caso non si avvarrà di una PEC per la vendita telematica, 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.

L'offerta non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche sopra già precisate, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (codice IBAN n. IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella), detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "*cauzione*", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

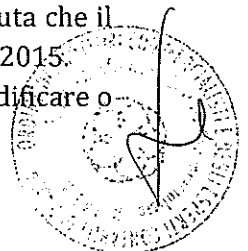
In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 comma 2 D.M. n.32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola 09826221228.

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.

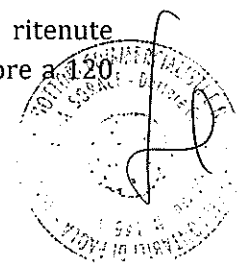
Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

#### OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente che intenda presentare offerta su supporto analogico, deve depositare presso lo Studio del professionista delegato in Paola (CS) alla Via Corso Roma n. 3, entro le ore 13: 00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste, una busta chiusa contenente una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla vendita);
- 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 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 in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

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.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta chiusa. 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; il professionista e la data e l'ora di presentazione della busta stessa.

Se la cauzione è versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "*Dott.ssa Sabrina Sorace*", questo è inserito nella predetta busta, che il professionista delegato ricevente o il suo delegato *ad hoc* provvedono a sigillare al momento del deposito. Se la cauzione è stata versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del soggetto gestore, è necessario produrre prova dell'avvenuta esecuzione di tale versamento.

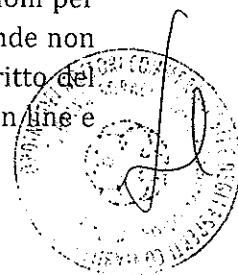
#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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. Mentre alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

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, comma 2, 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, comma 3, 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.

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.

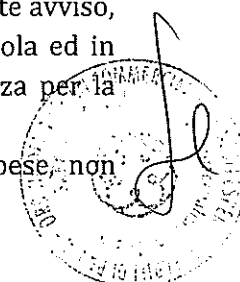
Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della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

#### MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul *Portale delle Vendite Telematiche*. L'avviso e la relazione dell'esperto saranno diffusi sul sito internet ufficiale del Tribunale di ([www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)) e sui siti Internet individuati nella Convenzione tra il medesimo Tribunale e la Ediservice s.r.l. ([www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e servizi operativi correlati), nonché sul giornale di informazione " Il Quotidiano del Sud".

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

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non



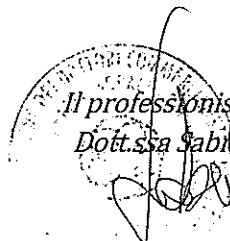
rimborsabili neppure *ex art. 2770 c. c.*, all'ulteriore forma di pubblicità da questi eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa sarà depositata nel fascicolo telematico.

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

Si pubblichino nelle forme di cui sopra.

Paola, 14 marzo 2024

 *Il professionista delegato*  
*Dott.ssa Sabina Sorace*  
