

TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2017 R.G. E.I.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(vendita senza incanto)

IV ESPERIMENTO

Il sottoscritto professionista delegato, Avv. Gilda Avena, con studio in Praia a Mare (CS) alla via F. Turati 137, nominata delegata alla vendita

- vista l'ordinanza, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica LAINO in data 21.02.2020 a norma del D.L. 83/2015 (conv. L. 132/2015) e del D.M. 32/2015, con cui è stato disposto l'inizio delle operazioni di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 6/2017 R.G.E.I. La delega è stata rinnovata il 27.09.2022;
- vito il provvedimento del 08/01/2024
- visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c.

RENDE NOTO

che è fissata per il giorno **15/11/2024 dalle ore 12.00** presso la Sala n. 3 Telematiche-S.A.T. ubicata in Paola (CS) in via Giacontesi 4, Piano Terra, la **VENDITA SENZA INCANTO** della piena proprietà e quota intera, dei beni immobili assoggettati ad espropriazione, di seguito analiticamente descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 - *quota intera di proprietà di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Chianette, catastalmente Contrada Pianette – Parco Naxos – Fabbricato Irene, piano primo distinto con l'interno 5, composto da un ingresso con soggiorno/cucina, da una camera da letto matrimoniale e da un bagno di servizio, avente una superficie lorda di mq 34,94, oltre balconi per mq 11,02. Superficie totale commerciale mq 45,96. Esso è inserito nel Catasto fabbricati del Comune di San Nicola Arcella, al Foglio n. 11, p.lla n. 507, sub 6. Cat. A/2, Classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 251,77, Fabbricato Irene, Piano 1, interno 5, confinante a N/E con appartamento interno 6, a N con distacco dal Fabbricato "B", a N/O con appartamento interno 4 e a S con spazio condominiale. Nell'immobile è stata abbattuta la parete divisoria con l'immobile in aderenza di proprietà del coniuge.*

- Prezzo base: € 12.487,50 (Euro dodicimila quattrocento ottantasette/50)
- Prezzo minimo dell'offerta: € 9365.63 (Euro novemila trecentosessantacinque virgola sessanta tre)
- Offerte minime in aumento: nel caso di presentazione di più offerte verrà disposta la gara tra gli offerenti ex art 573 C.p.c., e la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base ad euro 499,50
- Diritti: piena proprietà;
- Condizioni: occupato, la liberazione verrà disposta su richiesta dell'aggiudicatario/assegnatario;
- Termine presentazioni offerte sia telematiche che cartacee: ore 13.00 del giorno antecedente l'asta
- Cauzione: 10% del prezzo offerto (nel caso di offerta telematica la cauzione deve risultare accreditata entro il 5° giorno antecedente l'asta).
- Spese: 20% del prezzo di aggiudicazione da versarsi congiuntamente al saldo

Come da relazione peritale del CTU in atti, si indica che:

- l'epoca di costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di causa risale al 1983;
- la costruzione è stata realizzata a seguito di Concessione Edilizia nr. 232 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicola Arcella in data 27/05/1983;
- Nel P.S.C. in vigore, la zona in cui ricadono gli immobili, prevede, tra le destinazioni d'uso, quella residenziale. Pertanto, l'utilizzo dell'appartamento e del box, oggetto dell'esecuzione sono conformi allo strumento urbanistico comunale. Dal raffronto tra gli immobili rilevati e quello riportato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicola Arcella, sono stati realizzati in conformità, sia per quanto riguarda la sagoma, sia per l'altezza (h. 2.80 attuale) e sia per la destinazione d'uso quale civile abitazione e locale box;
- Per come da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella, agli atti non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/2003, nonché istanze per il rilascio del certificato di agibilità;
- **unico e visibile abuso** è emerso nell'unità immobiliare ad uso abitativo, in quanto è stato abbattuta una parete divisoria tra l'immobile in questione e l'immobile in aderenza di proprietà della coniuge del debitore, ampliando nonché raddoppiando tale unità. L'abuso può essere considerato di Tipologia 1^a secondo la tabella delle classificazioni degli abusi stabiliti dal Decreto-legge n. 259 del 30/09/2003 convertito nella Legge 326 del 24/11/2000e ss.mm.ii. in quanto trattasi di *"opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto-legge, vale a dire al 2.10.03"* come recita la stessa legge e pertanto sanabili in base agli articoli 46, comma 5 del D.p.r. 06 giugno 2001, n.380 e l'art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985, pertanto SANABILE;
- L'utilizzo dell'immobile, a carattere turistico residenziale, è conforme alla destinazione descritta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Strutturale Comunale in vigore del Comune di San Nicola Arcella;
- Non risulta APE, non è stato richiesto certificato di abitabilità/agibilità.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione del CTU, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri anche economici e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. si effettueranno nell'udienza di vendita fissata per il giorno **15/11/2024 dalle ore 12.00** presso la Sala Telematiche ubicata in Paola (CS) in via Giacontesi 4.

1. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.E., o dal Sig. Cancelliere o dal Signor G.E., sono eseguite dal Professionista delegato. Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art.22 D.M. 32/2015; pertanto, le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione alla procedura potranno essere presentate, sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico sono tenuti a depositare l'offerta presso lo studio del professionista delegato, sito Praia a Mare via della Repubblica 41.

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

3. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il custode giudiziario e delegato alle operazioni di vendita è l'Avv. Gilda Avena - cell. 347 7202086 e-mail: gilda.avena@gmail.com

4. Per gli interessati la consultazione della Relazione di Stima, a partire da 45 giorni prima della vendita presso il domicilio eletto del Professionista Delegato in Praia a Mare via della Repubblica 41 previo appuntamento telefonico;

5. Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare le offerte nella vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.; ai sensi dell'art. 20 c.1 D.M. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

6. OFFERTA TELEMATICA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve:

6.1 Ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Edicom Finance s.r.l. dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

6.2 Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero 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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

6.3 Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro 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-2code dell'International Organization for Standardization;

6.4 Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 D.M. n.32/2015;

6.5 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;

6.6 Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale);

6.7 Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui sopra dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. n.32/2015 o, in alternativa, di cui al comma 5 del medesimo articolo; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

6.8 Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita "Edicom Finance Srl", 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;

6.9 Ai sensi dell'art.15 D.M. n.32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nell'ordinanza di vendita, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola n. 0982/6221228. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio del Ministero della 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 e 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;

7. OFFERTA CARTACEA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve:

7.1 presentare, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed 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 e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) l'indirizzo di casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

7.2 Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non sia titolare di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro 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-2code dell'International Organization for Standardization;

7.3 Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, 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 eventuali offerte in aumento;

7.4 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;

7.5 Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale);

7.6 L'offerta o la domanda di partecipazione su supporto analogico deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, la data di consegna e l'ora e la data fissata per l'esame delle offerte; gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta che egli-o il suo delegato ad hoc sigilla idoneamente al momento del deposito;

8. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

9. CAUZIONE

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

9.1 Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse CON LE MODALITÀ TELEMATICHE sopra già precisate, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance srl, le cui coordinate sono le seguenti: IT02 A 03268 12000 052914015770 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;

9.2 Il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art.10 comma 2 D.M. n.32/2015, ha assunto formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni;

9.3 Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art.17 comma 2 D.M. n.32/2015, saranno 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;

9.4 Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate con MODALITÀ ANALOGICHE, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Tribunale di Paola Proc. RGEI n. 6/2017" e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso lo Studio eletto del Professionista Delegato alla Vendita in Praia a Mare via della Repubblica 41 entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'apertura delle buste;

10. Validità ed efficacia dell'offerta e disciplina della vendita

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal Codice di procedura civile:

art.571 c.p.c.: *ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'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. L'offerta è irrevocabile, salvo che ...2) il giudice ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. 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;*

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 seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. [IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.*

Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti. [I]. *Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. [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. [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. [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. L'offerta di acquisto è inefficace (art. 571 comma 2 c.p.c.) se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.*

APERTURA BUSTE – GARA – AGGIUDICAZIONE – SPESE

11. Le buste saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte già precisati, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; in caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto

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 degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

12. La deliberazione sull'offerta sarà effettuata a norma dell'art. 572 c.p.c. e saranno espletati gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 c.p.c. e 574 c.p.c.

12.1 In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta, sopra meglio indicato, per singolo lotto; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta, senza che siano effettuati ulteriori rilanci.

12.2 Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minore tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo;

12.3 Ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta.

12.4 Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato.

13. In ogni caso, **le spese del trasferimento** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 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, nella misura del 20% del prezzo posto a base d'asta**, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono 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;

14. Il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data della vendita o nel minore termine indicato nell'offerta.

14.1 Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente della procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art. 41 c.4 D. Lgs. 01 settembre 1993 n. 385, in pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

15. Tutti gli offerenti dovranno dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (art. 576 c.p.c.);

16. **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che qui si richiama integralmente; la vendita è a corpo e non a misura; la presente vendita, avendo natura di vendita coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e determinazione del prezzo base di vendita del bene; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

17. La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titoli, sarà effettuata, salvo espresso esonero e su richiesta dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

18. In caso gli immobili siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;

19. Si avvisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. 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'email 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 email 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.

20. L'offerente ha la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

21. La CTU estimativa dei beni è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.tribunaledipaola.it; sugli stessi siti sono pubblicati anche l'ordinanza di vendita ed il presente avviso. Una copia del presente avviso per estratto verrà pubblicata su sulla "rivista aste giudiziarie" edizione nazionale, sul tabloid "Il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica). Inoltre, si indica che il servizio di vendita telematica avverrà tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

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

Praia a Mare, 17/09/2024

Il Professionista Delegato – Avv. Gilda Avena