

TRIBUNALE DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

procedura esecutiva n. 59/2014 R.E.I.

G.E. Dott.ssa Federica Laino

L'Avv. Alberto Prassede Grimaldi, con studio in Diamante (CS) alla via Amendola n. 10 (tel. e fax 0985/81069; e.mail: studiolegalegrimaldi.grimaldi@gmail.com; PEC: avvalbertoprassedegrimaldi@puntopec.it) professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Carmela Mirabelli del Tribunale di Paola del 30/10/17, con cui è stata disposta anche la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo n. 59/2014 R.G.E.

- Vista l'ordinanza di delega del 30/10/17;
- Visto l'art. 591 *bis* e 569 e segg. c.p.c. e modifiche successive (da ultimo D.L. 83/15 convertito in L. 132/15);
- Visto l'esito infruttuoso del decimo esperimento di vendita senza incanto, con la dichiarata decadenza dell'iniziale aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, di cui al provvedimento del G.E. del 24/05/24;
- Vista l'autorizzazione, di procedere a nuova vendita alle medesime condizioni dell'ultimo esperimento e, pertanto, come da provvedimento del G.E. emesso il 26/05/2023;

Dato atto:

- Che Custode Giudiziario dei beni è sempre lo scrivente professionista, in virtù di provvedimento del G.E. Dott.ssa Brunella Converso del 12/10/15;
- Che esistono agli atti del processo il titolo esecutivo ed il precetto e che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;

al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritto,

RENDE NOTO

Che il giorno **15/10/2024** presso la Sala Aste Telematiche – S.A.T. ubicata in Paola (CS) in via Giacontesi, 4 piano terra, **dalle ore 10:00** avrà luogo la deliberazione sulle offerte di acquisto e la gara tra gli offerenti ex art. 571 e segg. c.p.c. per la **vendita senza incanto**, in lotto unico, quota intera e piena proprietà, dei beni assoggettati ad espropriazione per come di seguito descritti e per il prezzo base in calce agli stessi indicato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE D'ASTA

Lotto Unico:

Complesso turistico-alberghiero e congressuale costituito da una zona destinata agli alloggi per ospiti, da una zona destinata alla fruizione dei servizi alberghieri e congressuali e da una zona dedicata agli impianti sportivi e di intrattenimento. La zona destinata agli alloggi per gli ospiti comprende un insieme di corpi di fabbricati paralleli e collegati tra loro, costituiti da 3 piani fuori terra e adibiti alla ricezione annuale. Tali fabbricati a blocco sono inclinati di 45° ed il distacco tra un blocco e l'altro risulta di almeno 10 metri. Le camere hanno il bagno proprio, sono dotate dell'impianto di riscaldamento e sono servite da acqua calda e fredda. Gli alloggi posti al piano terra comprendono il giardino di pertinenza mentre gli alloggi posti al primo ed al secondo piano comprendono il terrazzo. La zona destinata alla fruizione dei servizi alberghieri comprende un imponente fabbricato di 4 piani fuori terra di forma semi-circolare costituito al piano seminterrato da n. 5 negozi commerciali, al piano terra dalla lavanderia ed i locali di deposito, la cucina ed il ristorante per n. 800 coperti, l'auditorium per n. 1.00 persone e la sala mostre; al piano primo dagli alloggi del personale, dagli uffici, dal bar/caffetteria, dal terrazzo, dalla balaustra e da uno spazio di gioco/spettacolo; al piano secondo da n. 3 sale conferenze, da n. 2 terrazzi, dal soggiorno e dalla copertura ed infine al piano terzo dalla hall/reception. Nella parte antistante l'albergo si trova una piscina di forma ovale sita al piano terra ed un deposito attrezzi piscina al piano seminterrato. Il centro congressi di cui sopra è inoltre servito da una segreteria, una sala stampa, un bar ed un guardaroba.

La zona riservata alle attrezzature sportive e di intrattenimento è ubicata a valle dal corpo centrale del fabbricato alberghiero, sconsesso dalla Strada Comunale Quattromani e comprende: 1. Un fabbricato inizialmente adibito a stalle-maneggio, prospiciente il galoppatoio e costituito dalla scuderia, la selleria ed il locale foraggi ed un altro fabbricato adiacente inizialmente destinato a Palestra comprensivo di spogliatoi, docce e servizi igienici. Tali strutture sono allo stato attuale destinate ad alloggi per il personale; 2. Tre corpi di fabbrica destinati a Night-Club, ad alloggio del custode e a spogliatoio a servizio dei campi da tennis; 3. Un anfiteatro con deposito attrezzature; 4. Quattro campi da tennis; 5. Un campo di bocce; 6. Un fabbricato a deposito degli attrezzi da lavoro; 7. Due piscine di cui una del tipo semi-olimpionica ed una per bambini, oltre due locali di deposito; 8. Un fabbricato semicircolare a due piani fuori terra inizialmente costituito da tre ambienti destinati a spogliatoio, un centro medico, un bar ed una sauna, ed attualmente destinato a palestra al piano terra e ad ufficio al piano primo.

Quanto ai volumi ed alle superfici degli immobili, fa espresso rinvio alla CTU in atti a firma dell'Ing. Salvatore Amato.

Gli immobili costituenti il lotto sono ubicati in loc. Quattromani di Belvedere M.mo, zona collinare e facilmente accessibile mediante la strada locale che la collega alla SS 18, attraversando c.da Piano delle Donne.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Belvedere M.mo indica l'utilizzazione dell'area corrispondente ai cespiti pignorati come zone residenziali e zone di uso pubblico. In particolare per l'albergo (identificato in Catasto Urbano al fg. 3 p.lla 266 sub 1) risultano le seguenti aree: Zone di uso pubblico H – Alberghiera; Zone residenziali C 4 – Espansione: attuazione attraverso P.L..

Per il cespite relativo alle attrezzature sportive a servizio dell'albergo (identificato in Catasto Urbano al fg. 5 p.lla 303 sub 1) risulta la seguente area: Zone di uso pubblico G – Attrezzature urbane e comprensoriali.

Dati catastali: Gli immobili costituenti il lotto, sono ubicati nel Comune di Belvedere M.mo (CS) alla loc. Quattromani snc e sono catastalmente contraddistinti come segue:

- Albergo destinato ad attività turistico-ricettiva a scopo di lucro: **Catasto Urbano foglio 3 p.lla 266 sub 1 – Zona Censuaria 2 – Categoria D/2** – Rendita € 59.928,00 – dal vigente strumento urbanistico comunale compreso nelle seguenti aree: Zone di uso pubblico H – Alberghiera e Zone residenziali C4 – Espansione;

- Complesso sportivo e alloggi del personale a servizio dell'albergo: **Catasto Urbano foglio 5 p.lla 303 sub 1 – Zona Censuaria 2 – Categoria D/6** – Rendita € 10.375,60 – dal vigente strumento urbanistico comunale compreso nelle seguenti aree: Zone di uso pubblico G – Attrezzature urbane e comprensoriali.

Confini: Relativamente all'Albergo identificato al foglio 3 p.lla 266 sub 1, il cespite risulta confinante a Sud con la strada vicinale Quattromani, ad Est con la strada vicinale Quattromani e con le p.lle 151, 153 e 155 dello stesso foglio 3 di proprietà della stessa ditta debitrice, ad Ovest con le p.lle 219 e 126 dello stesso foglio 3 di proprietà della stessa ditta debitrice.

Relativamente all'area attrezzature sportive identificata al foglio 5 p.lla 303 sub 1, il cespite risulta confinante a Nord con la strada vicinale Quattromani, ad Ovest con le p.lle 305 e 308 dello stesso foglio 5 di proprietà della stessa ditta debitrice, a Sud con la p.lla 84 dello stesso foglio 5 di proprietà di Leo Servidio Enrica e Leo Servidio Pasquale.

Regolarità edilizia, urbanistica ed agibilità: Per quanto emerso dalla CTU dell'Ing. Salvatore Amato, alla quale espressamente si rimanda in merito alla corrispondenza e all'individuazione dei beni oggetto della procedura, *“Gli immobili pignorati sono stati realizzati in conformità agli strumenti urbanistici ed alla progettazione approvata ed in esecuzione delle seguenti autorizzazioni: Concessione edilizia n. 7293 del 28/12/78 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato di tre piani da adibire ad albergo. Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 12174 del 03/07/78; Concessione edilizia n. 1871/1990 del 12/10/90, di proroga alla Concessione edilizia n. 7393/78. Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 12174 del 03/07/78 come sopra e Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n. 16077 del 24/09/92 per la copertura realizzata in legno lamellare sul corpo di fabbrica che accoglie la hall ed il ristorante. Certificato di Conformità alle norme di Edilizia Sismica n. 6978 del 30/07/93 avente ad oggetto il Complesso Alberghiero costituito da sei corpi di fabbrica a tre piani sfalsati e da un centro servizi a tre piani con strutture portanti in c.a. sito in loc. Quattromani; Domanda di Sanatoria Edilizia n. 8720 del 16/12/94, avente ad oggetto modeste difformità non valutabili in termini di aumento di superfici utili e/o volumi; Dichiarazione di Agibilità n. 8193 del 20/12/94 del Complesso Turistico Alberghiero Polifunzionale Perla Majestic ad esclusione dei corpi di fabbrica adibiti ad attrezzature sportive (maneggio, stalle etc.) ubicati a Sud del corpo principale di fabbrica; Concessione edilizia n. 133 del 28/07/78 per il restauro dei tre fabbricati precedentemente identificati in Catasto al fg. 5 p.lle 81, 83 da destinarsi a spogliatoio per i campi da tennis, Night Club – Discoteca ed alloggio Custode. Parere*

favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 16/03/78 e Nulla Osta Sismico n. 15864 del 30/06/78 dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza"

A seguito di sopralluoghi e dallo studio degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie sopracitate, il detto CTU ha rilevato la necessità di sanare l'abuso edilizio riscontrato in alcuni fabbricati posti a valle della strada Quattromani, nella zona destinata alle attrezzature sportive. In particolare un fabbricato inizialmente adibito a stalle-maneggio, prospiciente il galoppatoio e costituito dalla scuderia, la selleria ed il locale foraggi, ed un altro fabbricato adiacente inizialmente destinato a palestra comprensivo di spogliatoi, docce e servizi igienici, sono allo stato attuale destinate ad alloggi per il personale. Mentre un fabbricato semicircolare a due piani fuori terra, inizialmente costituito da tre ambienti destinati a spogliatoio, un centro medico, un bar ed una sauna, è attualmente destinato a palestra al piano terra e ad ufficio al piano primo. Lo stesso CTU rileva che è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria che abbia ad oggetto la denuncia della diversa distribuzione interna dei locali, così come risulta dalle planimetrie catastali aggiornate, versando una sanzione pari a € 1.000,00 (euro mille/00) e pagando i diritti di segreteria pari a € 50,00 (euro cinquanta/00). Le spese tecniche occorrenti, invece, vengono quantificate dallo stesso CTU nell'importo forfettario di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00), per cui il costo complessivo della pratica urbanistica di risanamento delle difformità viene quantificato in € 2.000,00 (euro duemila/00).

Stato dell'immobile: Gli immobili costituenti il lotto sono liberi.

Prezzo base: € 445.782,78 (Euro quattrocentoquarantacinquesettecentottantadue/78)

(già detratti gli oneri per la sanatoria di cui alla CTU dell'Ing. Salvatore Amato del 13/06/17 alla pag. 9 e 10, alla quale si rimanda) **prezzo già ridotto dell'ulteriore 1/4 rispetto all'ultima asta.**

Prezzo minimo offribile: € 334.337,08 (Euro trecentotrentaquattromilatrecentotrentasette/08) pari al 75% del prezzo base d'asta.

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA VENDITA

1) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Signor G.E. o dal Cancelliere o dal Sig. G.E., sono eseguite dal professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E. alla quale si fa espresso riferimento. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

2) 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 all'incanto 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 depositano l'offerta presso lo studio del professionista delegato in Diamante (CS) alla via Amendola n. 10 e partecipano comparando innanzi al medesimo professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche – S.A.T. ubicata in Paola (CS) in via G. Falcone e P. Borsellino n. 8.

3) La presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto sia su supporto analogico sia in forma telematica, dovrà avvenire **entro le ore 13:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita** con le modalità di seguito indicate, in ossequio all'ordinanza del Sig. Giudice del 26/05/2023 comunicata in data 29/05/2023.

4) Ognuno, 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..

5) Ai sensi dell'art. 20 c.l 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.

OFFERTE PRESENTATE IN FORMA TELEMATICA

6) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in **forma telematica**, deve, ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. n. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita **"casella**

di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, che può essere richiesta al gestore della vendita 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 forma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell’art. 12 comma 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*”.

7) L’offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all’incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. n. 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 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 ai 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 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. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l’offerta o per ricevere le comunicazioni; **o)** l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. 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.

8) 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 offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata di cui ai comma 4 e 5 dell’art. 12 D.M. n. 32/2015.

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.

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).

9) Le offerte o domande di partecipazione all’incanto di cui sopra dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal 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 del Ministero della Giustizia.

10) Nei casi programmati, (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia, ai sensi dell’art. 15 D.M. n. 32/2015 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 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.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita al numero 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.

OFFERTE PRESENTATE SU SUPPORTO ANALOGICO

11) L’offerente che intende presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all’incanto su supporto

analogico deve presentare, presso lo studio del professionista delegato in Diamante (CS), via Amendola n. 10 entro le ore 13:00 del giorno precedente fissato per la vendita, 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 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 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.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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 o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

12) 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 offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

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).

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

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

15) 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 e segg. c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

16) L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non 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 bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (codice IBAN n. IT02A 03268 12000 052914 015770); detto accredito deve aver 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.

17) 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.

18) 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 asta o al professionista delegato non prima di 180 (centottanta) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

19) Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione

può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Alberto Prassede Grimaldi, nella procedura n. 59/2014 REI del Tribunale di Paola e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio in Diamante (CS) alla Via Amendola n. 10, entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

20) Le buste saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo come sopra fissati per l'esame delle offerte, 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. La deliberazione sull'offerta sarà effettuata a norma dell'art. 572 c.p.c. e saranno espletati gli ulteriori adempimenti di cui agli art. 573 c.p.c. e 574 c.p.c..

21) 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; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci.

22) Se la gara non può aver 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.

PAGAMENTO DELLE SPESE E PAGAMENTO SALDO PREZZO

23) Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta del valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), 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, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni; 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 dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione.

24) Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data della vendita.

25) 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. 01/09/93 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.

ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

26) 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 (ex art. 582 c.p.c.).

27) La vendita avverrà **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06/06/01 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, meglio descritti nella perizia del CTU in atti alla quale espressamente si rinvia. La vendita avverrà, inoltre, a corpo e non a misura e che, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

28) La vendita, inoltre, **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

29) I beni **verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati** a cura e spese della procedura.

Se gli stessi immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

30) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 173 *quater* disp. Att. C.p.c., per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 giorni della data di notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del TU di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/02/85 n.47, sanando le difformità.

31) E' possibile per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui e tassi a condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al c.d. Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

32) Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso unitamente all'ordinanza di vendita e la CTU (con allegati fotografici) sarà reso pubblico con gli strumenti stabiliti dal G.E. nell'ordinanza di vendita ed in particolare mediante i seguenti adempimenti a cura del professionista delegato:

- Pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su " Il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e, nello stesso termine, sulla Rivista delle Aste Giudiziarie;

Pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it del testo integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'Ing. Salvatore Amato, con gli allegati fotografici;

Si pubblichino nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge.

Diamante li 16/07/2024.

Il professionista delegato
Avv. Alberto Prassede Grimaldi