

## TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura Esecutiva n° 28/2022 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO

La **Dottoressa Francesca Valentino, dottore commercialista**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c come da **ordinanza di vendita emessa dal G.E. del Tribunale di Paola (CS) dott.ssa Laino Federica in data 19/01/2024**, nel procedimento esecutivo n° 28/2022 R.G.E.I. promosso da Banca Nazionale del Lavoro SPA ,

### RENDE NOTO

che è posta in vendita la **piena proprietà e quota intera** dei seguenti immobili pignorati ubicati nel Comune di Lago (CS) come descritti ed individuati nella **perizia del consulente tecnico geometra Michele De Paola del 29/04/2023** e precisamente:

#### LOTTO UNICO:

- ✓ **Unità immobiliare (appartamento) riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Lago (CS) al foglio 42, particella 504, subalterno 5, categoria catastale A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 226,21, sita in Contrada Triscine (oggi Contrada Farna) , piano terra;**
- ✓ **Unità immobiliare (appartamento) riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Lago (CS) al foglio 42, particella 504, subalterno 6, categoria catastale A/4 , classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 150,81, sita in Contrada Triscine (oggi Contrada Farna) , piano terra .**

**Prezzo base d'asta:** euro **40.294,69** (euro quarantamiladuecentonovantaquattro/69) con riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo dell'ultima asta;

**Prezzo minimo** offribile: euro **30.221,02** (euro trentamiladuecentoventuno/02), **pari al 75% del prezzo base** ex art. 571 c.p.c.

### STABILISCE

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con il **rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta, pari quindi a euro 1.611,79 (euro milleseicentoundici/79).**

**Regolarità edilizia ed urbanistica:** il fabbricato identificato con la particella 504 del foglio 42, fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 6/89 , Pratica Edilizia n. 62/8 del 16/08/1989 ; lo stesso fu realizzato, previa acquisizione del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 13913 del 2/08/1989, e fu denunciato al Catasto Edilizio Urbano con la particella 504 . **Il fabbricato è stato progettato e realizzato con struttura portante in cemento armato , al solo piano terra** , con copertura piana (lastrico solare). In corso d'opera , su detto lastrico è stato eseguito il tetto in latero – cemento del tipo a padiglione con più falde e manto di tegole . L'uso dell'appartamento è un'abitazione di tipo popolare e consta di un'unica unità

immobiliare (particella 504 sub 1) , in seguito arbitrariamente frazionata . In data 18/12/2001 con tipo mappale n. 41382 è stato denunciato in Catasto Urbano il fabbricato interessato edificato su porzione della particella n. 123 che è stato identificato con la particella 504 sub 1 , successivamente per divisione catastale prot. n. CS0054007 del 29/04/2021 , dalla particella 504 sub 1 (soppressa) sono derivate le unità immobiliari particella 504 , sub 2 e sub 3 e il bene comune non censibile (b.c.n.c.) particella 504 sub 4 , quale corte comune alle due unità immobiliari sopra indicate . Con ulteriore divisione e ampliamento catastale prot. n. CS0094131 del 27/07/2021 , le tre sopra citate unità immobiliari (subalterni 2,3,4) , sono state soppresse , generando le unità immobiliari attuali particella 504 sub 5 e sub 6 , unitamente al bene comune non censibile (b.c.n.c.) particella 504 sub 7 , corte di accesso comune ai sub 5 e 6 , le cui anomale costituzioni , non avendo trovato riscontro in alcuna pratica edilizia presso il Comune di Lago , sono arbitrarie e illegittime , pertanto per poterle normalizzare è necessario procedere alla Sanatoria a norma di Legge. Nell'iter dell'esecuzione dei lavori , fatto salvo il rilascio della Concessione Edilizia di cui sopra , tutte le opere inerenti l'immobile oggetto di mutuo , ivi compreso le variazioni catastali e quant'altro , sono state eseguite arbitrariamente in dispregio alle Leggi vigenti , con alcune di esse sanabili ed altre da demolire , ripristinando lo stato dei luoghi . **Per quanto concerne l'abitabilità** , nulla è stato trasmesso dal Comune di Lago (CS) ; mentre in merito al corpo in muratura presente al momento della progettazione originaria e incorporato nella particella 504 sub 6 solo dal 27/07/2021 , non avendo trovato alcun elemento e documento che sostenessero il contrario , si presume che la sua realizzazione sia ante 01/09/1967 , fuori del centro abitato del Comune di Lago .

**Le opere oggetto di sanatoria e la variazione catastale , le cui spese da affrontare per la loro redazione sono state decurtate dal valore stimato degli immobili, sono indicate al punto E.2d (pagg. 17 -18 della perizia del CTU) .**

**L'opera realizzata in difformità alla Concessione Edilizia , non sanabile e da demolire , con le spese successivamente da affrontare , in decurtazione al valore stimato degli immobili, è indicata al punto E.3 (pag. 19 della perizia del CTU) .**

**Il prospetto delle spese presunte per : elaborati tecnici della sanatoria , variazione catastale per ampliamento della particella 504 sub 5 , demolizione delle opere abusive non sanabili , è indicato alle pagine 19 – 20 della perizia del CTU .**

**Proprietà : 100%**

**L'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lago al foglio 42, particella 504, sub 5 con corte esclusiva di 205 mq circa, ha una superficie reale utile 95 mq , superficie commerciale 112 mq , di categoria catastale A/4 (di tipo popolare), ma per il suo stato di conservazione e manutenzione, molto vicino alle abitazioni di tipo economico , consistenza 6 vani ; **confinante** a sud – est con Strada Vicinale Forni Margi , a ovest con le particelle 715 e 712 , col b.c.n.c. particella 504 sub 7 di 12 mq circa , a nord con l'abitazione particella 504 sub 6 . **L'immobile è dotato di impianto termico** non collegato a reti di distribuzione energia e privo di approvvigionamento , ma è **alimentato da termocamino a biomasse solide****

con produzione anche di acqua calda sanitaria , quest'ultima integrata da semplice scaldabagno elettrico (APE attestato di prestazione energetica del 20/03/2023, redatto dal CTU geometra Michele De Paola) ;

**l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lago al foglio 42 , particella 504 , sub 6 , con corte esclusiva di 145 mq circa, ha una superficie reale utile 51 mq , superficie commerciale 62 mq , di categoria catastale A/4 ( di tipo popolare), ma per il suo stato di conservazione e manutenzione , molto vicino alle abitazioni di tipo economico , consistenza 4 vani ; **confinante** con Strada Vicinale Forni Margi , con la particella 711 , particella 724 , particella 571 , particella 486 , col b.c.n.c. particella 504 sub 7 e con l'abitazione particella 504 sub 5 sopra descritta . L'immobile è privo di impianto termico autonomo in quanto collegato all'unità immobiliare adiacente sub 5 , alimentato da termocamino a biomasse solide , mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico (APE attestato di prestazione energetica del 20/03/2023, redatto dal CTU geometra Michele De Paola ) .**

**Gli immobili interessati , comunicanti tra loro , fanno parte del fabbricato identificato con la particella 504 del foglio 42 , mentre il b.c.n.c. particella 504 sub 7 di 12 mq circa, è corte comune di accesso alle due unità immobiliari .**

Il fabbricato è ubicato fuori dal centro abitato , allo stesso si accede da un tratto di strada privata lungo circa 130 metri collegata alla Strada Provinciale n. 257 .

**Il Comune di Lago (CS) è sprovvisto di strumento urbanistico e comunque l'area di sedime del fabbricato interessato non è soggetta a vincolo P.A.I. , né a rischio pericolosità idrogeologica .**

**Stato degli immobili :** entrambi gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dai suoi familiari che con lui convivono .

**Gravami pregiudizievoli: ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 7/12/2011 al n. 32976 R.G. e al n.5114 R.P. , Notaio Montesano Antonio del 6/12/2011, Repertorio 27007/14044 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA sede Roma . Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 42, particella 504 , sub 1 .**

**Verbale di pignoramento immobili trascritto il 22/04/2022 al n. 11778 R.G. e al n. 9591 R.P. Tribunale di Paola – Unep di Paola del 25/03/2022 , Repertorio 330 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA sede Roma . Grava la piena proprietà dei beni (foglio 42, particella 504, subalterni 5 e 6) oggetto della certificazione notarile dell'11/05/2022 del Notaio Casarini Francesco di Bologna a cui si rinvia per maggiore completezza (si vedano anche pagg. 5 – 6 della perizia del CTU) .**

**Il professionista delegato provvederà alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e dell'iscrizioni ipotecarie conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal G.E. . Gli importi occorrenti , borsuali e compensi saranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti del D.M. 227/2015 come precisato a pag. 9 del presente avviso di vendita .**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli art. 573 e 574 c.p.c. è fissata per il giorno 10/01/2025 ore 10,00 presso la Sala Aste Telematiche del gestore della

vendita Astetrasparenti.it SRL ubicata a Paola (CS) in via Magna Grecia n° 8 cap 87027 presso l'Hotel Blumentag.

Le operazioni di vendita avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, attraverso il portale messo a disposizione dal gestore Astetrasparenti.it SRL e reperibile al sito [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it) inserita nel Registro dei Gestori della vendita telematica al n. 38, per svolgere le funzioni di Gestore della Vendita ex art. 2 lettera b) D.M. 32/2015 (sede legale Contrada Belvedere Muro Lucano (PZ) cap 85054).

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con il rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta, pari quindi a € 1.611,79( euro milleseicentoundici/79).

L'offerta è valida se pari almeno al 75% del prezzo base d'asta.

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 potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea). 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 presso la Sala Aste Telematiche del gestore della vendita Astetrasparenti.it SRL, ubicata a Paola (CS) in via Magna Grecia n° 8 cap 87027 presso l'Hotel Blumentag.

**OFFERTA TELEMATICA** L'offerente che intenda presentare l'offerta d'acquisto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 comma 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 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

**L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve 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 tempo superiore a 120 giorni);** i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per versamento della cauzione; m) il codice iban del conto sul quale è stato addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. 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. **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.** 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 es. procura speciale o certificato camerale). **Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica.** L'offerta s'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. 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 su supporto analogico o a mezzo pec all'indirizzo pec del delegato alla vendita: [francesca.valentino-1978@postecert.it](mailto:francesca.valentino-1978@postecert.it)** . Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta s'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 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.

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, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata.

Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:

- 1) confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.
- 2) firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

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

L'offerta telematica dovrà essere inviata via pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), entro le ore 13,00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte.

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\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)).

**OFFERTA CARTACEA** L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto su supporto analogico deve presentare, entro le ore 13,00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte **presso il proprio studio professionale sito a Paola (CS) in via Larghetto n°2**, 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 tempo superiore a 120 giorni);** i) l'importo versato a titolo di cauzione. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. 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, fra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali 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.** 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 es. procura speciale o certificato camerale). **L'offerta deve essere depositata in busta chiusa** all'esterno della quale sono 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 e la data fissata per l'esame delle offerte; **gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che il professionista delegato sigilla idoneamente al momento del deposito.** In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. **La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova (anche in relazione al D.P.R. n° 380/2001),** così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione in atti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,** né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

**Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,** l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

**L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche,** la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di **bonifico bancario,** sul conto corrente del gestore (**codice iban intestato ad Astetrasparenti.it SRL per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica,** non per le offerte analogiche: **IT37 W083 7876 0900 0000 0355 419 intrattenuto presso BCC Campania Centro – Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop. .** ). **L'accredito deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto.** 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. **Se l'offerta è presentata su supporto analogico,** la cauzione può essere versata, tramite **assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato** (proc. es. imm. n° 28/2022 delegata dott.ssa Valentino Francesca) ed inserito nell'offerta da presentare presso lo studio del professionista delegato sito a Paola (CS) in via Largetto n° 2 **entro le ore 13,00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste.** Il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame dell'offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. In caso di offerte presentate sul 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. **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 pari, quindi, a € 1.611,79 (euro milleseicentoundici/79);** la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. **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 maggiore prezzo** o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore 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 che abbia presentato l'offerta per primo.

**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 forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), **da versarsi, nella misura del 16% 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 15 giorni dalla comunicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione. **Il termine per il versamento del saldo prezzo è fissato in 120 giorni dalla data della vendita.** 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 comma 4 Decreto Legislativo n° 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice,** nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di 120 giorni (o diverso minore termine indicato dall'offerente nell'offerta d'acquisto), **con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa,** nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.** L'avviso di vendita e la relazione dell'esperto con fotografie e planimetrie, **l'ordinanza di vendita del 19/01/2024 del G.E. dott.ssa Laino Federica** , saranno pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (CS) ([www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) , [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) , [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) , almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. L'estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul giornale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" e sulla "RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà data diffusione tramite il servizio di Postal Target prestato da Ediservice SRL dell'avviso di vendita nonché delle fotografie degli immobili (lotto unico).

### **Maggiori informazioni**

possono essere fornite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Via G. Falcone e P. Borsellino, primo piano, o dal **professionista delegato, Dott.ssa Francesca Valentino, tel. 329/3763889**, a chiunque vi abbia interesse.

**Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto ( messi a disposizione dal gestore della vendita Astetrasparenti.it SRL) :**

- L'assistenza clienti è attiva dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 17,30 in orario continuato al numero di telefono 089/9355250, sede operativa in via Michele Vernieri n° 51 – 84125 Salerno (SA) ;
- Email : [info@astetrasparenti.it](mailto:info@astetrasparenti.it) .

**Si ricorda** che i partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola Banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il professionista delegato e custode giudiziario dei beni pignorati (lotto unico) è la dott.ssa Valentino Francesca , cellulare 3293763889, email [francalisa@libero.it](mailto:francalisa@libero.it) , pec [francesca.valentino-1978@postecert.it](mailto:francesca.valentino-1978@postecert.it) , con studio professionale in Paola (CS) via Larghetto n° 2 cap 87027.** I creditori potranno consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare presso lo studio professionale del professionista delegato dott.ssa Valentino Francesca sito a Paola (CS) in via Larghetto n°2 dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18,00 previo appuntamento da concordarsi per telefono. **A partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto sarà possibile consultare dagli interessati la relazione dell'esperto dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18,00 previo appuntamento da concordarsi per telefono, presso lo studio professionale sito in Paola (CS) via Larghetto n°2.**

**Sono ammessi a offrire nella vendita senza incanto i soggetti ai sensi dell'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 c.p.c.”).** Possono prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche il Giudice, il Referente della procedura e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal G.E. o dal Referente della procedura (**art. 20 comma 1 D.M. 32/2015**).

**L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Paola (CS), art. 174 disp. att. c.p.c..**

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato dott.ssa Francesca Valentino presso il proprio studio professionale sito a Paola (CS) in via Larghetto n°2 ovvero presso la Sala Aste Telematiche **del gestore della vendita Astetrasparenti.it SRL, ubicata a Paola (CS) in via Magna Grecia n° 8 cap 87027 presso l'Hotel Blumentag.** Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge, **l'ordinanza di vendita del 19/01/2024 del G.E. dott.ssa Laino Federica**, alla quale si fa espresso rinvio.

Paola (CS), 11/10/2024

*Il professionista delegato*

*Dott.ssa Francesca Valentino*

