

**TRIBUNALE DI PAOLA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 121/2015 RGE**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Anna Di Novi, custode e professionista delegato alla vendita dal G.E. dott.ssa Federica Laino con ordinanza del 19.07.2019 nella procedura esecutiva n. 121/2015 R.E.I. Tribunale di Paola,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. dott.ssa Federica Laino;
- vista la nomina del professionista delegato quale referente della procedura con provvedimento in data 19.07.2019;
- vista la perizia del geometra Francesco Zicarelli, qui da intendersi integralmente richiamata per iscritto;
- visti gli artt. 591 bis cpc e 570 cpc;

**RENDE NOTO**

che è posta in vendita la piena proprietà e quota intera dell'immobile pignorato ubicato in Scalea (CS) come descritto e individuato nella perizia del consulente tecnico geometra Francesco Zicarelli e precisamente:

**LOTTO UNICO:**

**Unità immobiliare sita nel Comune di Scalea (CS) , C/da Petrosa, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 1 particella 972 sub. 24, vani 3,5, cat. A/3, classe 2, z.c. 1, rendita catastale € 153,65;**

**Prezzo base d'asta: euro 17.674,47** (euro diciassettemilaseicentosettantaquattro/47) ridotto di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo dell'ultima asta pari ad € 20.377,50 come da ordinanza del G.E.;

**Offerta minima: euro 13.255,85** (euro tredicimiladuecentocinquantacinque/85), pari al 75% del prezzo base.

### **AVVISA**

che davanti al sottoscritto professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche in via Rione Giacontesi n. 4 piano terra – Paola (CS), gestita dalla Edicom Finance srl , il giorno **13.01.2025 alle ore 11.45 si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 cpc del predetto immobile** e le ulteriori attività di cui agli artt. 573 e 574 cpc. 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 ad euro 706,97 ( euro settecentosei/97).

L'offerta è valida se è 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. 32/201, 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 comparendo innanzi al professionista delegato presso la Sala Aste

Telematiche via Rione Giacontesi n. 4 piano terra - Paola (CS) gestita da Edicom Finance srl.

OFFERTA TELEMATICA: L'offerente che intenda presentare l'offerta di 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 stata 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. Le offerte devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio

“Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio di procedure per il recupero coattivo). Nei casi programmati e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’art. 490 cpc. In tal caso l’offerente potrà presentare l’offerta o su supporto analogico o a mezzo pec all’indirizzo pec del delegato alla vendita: [dinovianna@pec.giuffre.it](mailto:dinovianna@pec.giuffre.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.

**OFFERTA CARTACEA:** L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata in busta chiusa , in bollo dell'importo vigente (€ 16,00), presso lo studio del Professionista Delegato in San Lucido (CS) - via Filippo Giuliani n. 26, entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte. Sulla busta saranno annotate a cura del Professionista Delegato o da suo delegato ad hoc le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione , né numero o nome della procedura , né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

La busta chiusa dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni ( in bollo);
- un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato al professionista delegato per un importo pari a un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà inserito nella busta che egli stesso o suo delegato ad hoc sigilla idoneamente al momento del deposito;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia . e in caso 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;
- in caso di offerta presentata da un rappresentante dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, unitamente all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione ( ad es. procura speciale o certificato camerale);
- in caso di offerta formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 DPR 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 i 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 L. 1985/47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 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 a un decimo del prezzo proposto.

Se l'offerta è trasmessa non modalità telematiche la cauzione deve essere versata mediante l'accredito a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente del gestore ( codice IBAN del gestore Edicom Finace srl per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica, non per le offerte analogiche, IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella). L'accredito deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di 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 ed inserito nell'offerta da presentare presso lo studio dello stesso in San Lucido via Filippo Giuliani n. 26 (CS) 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 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 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 euro 706, 97( euro settecentosei/97); 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 maggior 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 offerto 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 di 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 10% 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 del prezzo è fissato in 120 giorni dalla data della vendita. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente libretto di deposito della procedura.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito 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 di 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, l'ordinanza di vendita del 19.07.2019 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 dell'immobile.

#### Maggiori informazioni

possono essere fornite dal professionista delegato avv. Anna Di Novi, cell. 347/5572048, a chiunque vi abbia interesse. Inoltre ulteriori informazioni possono essere richieste al gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, sede di Venezia – Mestre tel 041/5369911 fax 041/5361923 ; chat on line disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita è l'avv. Anna Di Novi, tel 347/5572048 con studio professionale in San Lucido (CS) via Filippo Giuliani n. 26. I creditori potranno consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare presso il suo studio professionale dal lunedì al venerdì 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 presso il predetto studio professionale previo appuntamento da concordarsi per telefono.

Sono ammessi a offrire nella vendita senza incanto i soggetti ai sensi dell'art. 571 cpc ("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 u.c. cpc) . 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 DM 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. Cpc.

Tutte le attività che , a norma degli artt. 571 e seguenti cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Anna Di Novi presso il proprio studio professionale sito in San Lucido (CS) in via Filippo Giuliani n. 26 ovvero presso la Sala Aste

Telematiche a Paola (CS) in via Rione Giacontesi n. 4 piano terra gestita da Edicom Service srl.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa il 19/07/2019 dal G.E. dott.ssa Laino Federica alla quale si fa espresso rinvio.

Paola, li 18.11.2024

Il professionista delegato

Avv. Anna Di Novi