

## TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura Esecutiva n° 24/2022 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 08/11/2024 ricevuta con pec dalla Cancelleria l'11/11/2024**, nel procedimento esecutivo n° 24/2022 R.G.E.I. promosso da Castello Finance SRL ,

### RENDE NOTO

che è posta in vendita la **piena proprietà e quota intera** del seguente immobile pignorato ubicato nel Comune di Fuscaldo (CS) come descritto ed individuato nella **perizia del consulente tecnico Ingegnere Emiddio Caprio del 12/02/2024** e precisamente:

#### LOTTO UNICO:

- ✓ **Unità immobiliare sita nel Comune di Fuscaldo (CS) in contrada Valle Santa Maria piano terra , censita nel N.C.E.U. sul foglio 26, particella 284, subalterno 9, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani , rendita catastale euro 309,87 .**

**Prezzo base d'asta:** euro **78.000,00** (euro settantottomila/00) valore di stima dell' immobile come da perizia del CTU ingegnere Emiddio Caprio;

**Prezzo minimo** offribile: euro **58.500,00** (euro cinquantottomilacinquecento/00), **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 3.120,00 (euro tremilacentoveventi/00).**

**Breve descrizione dell'immobile :** il corpo di fabbrica , di cui fa parte l'unità immobiliare posta in vendita , è a destinazione residenziale : presenta sei unità immobiliari ed è a tre piani fuori terra , spazio comune del complesso edilizio di 2 fabbricati e struttura in muratura .

Il fabbricato è ubicato in contrada Valle Santa Maria del Comune di Fuscaldo (CS) su di un'area posta a circa KM 0,40 dalla strada statale S.S. 18, a circa KM 0,01 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica , a circa KM 4 dal centro, con presenza di farmacie , posta , banche e attività commerciali .

**L'immobile è composto da 4 stanze da letto , un soggiorno , una cucina , un ripostiglio / lavanderia , 2 bagni e 2 disimpegni .** L'immobile necessita di manutenzione ordinaria / straordinaria interna ed esterna che viene considerata nei coefficienti riduttivi per la valutazione dell'immobile (come meglio specificato a pag. 4

della perizia ) . La muratura portante è in mattoni pieni di laterizio , i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media .

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che **non presenta un condominio costituito** e spese comuni . Allo spazio comune, identificato catastalmente al foglio 26 , particella 223 , che circonda il fabbricato ed è in comune a un secondo fabbricato , tra loro simili , si accede mediante cancello , da strada comunale asfaltata , e che attraverso una strada pavimentata porta sui due portoni di ingresso lato mare dell'immobile oggetto di pignoramento .

**Proprietà:** 100%.

**Confini :** l'immobile confina su ogni lato con corte comune ai 2 fabbricati in Catasto al foglio 26, particella 223. All'immobile si accede mediante cancello, da strada comunale asfaltata su spazio comune , che porta su 2 portoni di ingresso lato mare .

**Regolarità edilizia ed urbanistica :** l'immobile, come da richiesta e copie presso l'ufficio tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con prot. n° 4809 del 17/04/2023 e pec con prot. n° 0013683/2023 del 30/10/2023, copie cartacee del 22/06/2023 e copie cartacee del 30/11/2023 , è stato realizzato con licenza edilizia del 6/07/1968, variante della licenza edilizia del 18/02/1970 ed **abitabilità** del 30/03/1971 . Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali annessi alla licenza edilizia in variante , **si riscontrano delle rilevanti differenze per diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture esterne** . La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 25/11/1970 . Come mostrato dalla planimetria catastale , presentata il 25/11/1970 , tali difformità urbanistiche sono state realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato . **E' possibile sanare mediante pratica edilizia in sanatoria** : la diversa distribuzione degli spazi interni , le aperture esterne nuove . **La spesa tecnica** , per l'ottenimento della pratica edilizia in sanatoria , nulla osta paesaggistico in sanatoria , sanatoria sismica all'ufficio tecnico regionale di Cosenza (ex Genio Civile ) , variazione catastale e successiva agibilità , comprendente l'onorario professionale e i diritti di segreteria , **è pari a circa euro 6.000,00 già detratti dal valore commerciale di base dell'immobile (pag. 13 della perizia)** .

**Vincoli :** l'immobile è soggetto al vincolo sismico e vincolo paesaggistico . Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vincolo storico – artistico , di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico ed altri .

**Stato dell'immobile :** libero da persone ma non da cose ;

**Gravami pregiudizievoli :** **ipoteca giudiziale** iscritta il 9/07/2021 ai numeri R.G. 18605 , R.P. 1561 , a favore di Castello Finance SRL con sede in Roma ; **pignoramento immobiliare** trascritto il 26/04/2022 ai numeri 11996 R.G. e 9793 R.P. a favore di Castello Finance SRL con sede a Roma come meglio specificato nella certificazione notarile del 22 giugno 2022 rilasciata dal notaio dott. Luigi De Santis di Cosenza (aggiornata al 26/04/2022) .

**Il professionista delegato provvederà alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle 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. 8 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 10/03/2025 ore 9,30 presso la Sala Aste Telematiche del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea SPA ubicata a Paola (CS) in Corso Roma n° 3 piano terzo cap 87027 .

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 Aste Giudiziarie Inlinea SPA e reperibile al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) inserita nel Registro dei Gestori delle vendite telematiche con PDG di iscrizione n.1 dell'1/08/2017, per svolgere le funzioni di Gestore della vendita ex art. 2 lettera b D.M. 32/2015 (sede legale Scali d' Azeglio n° 2/6 – 57123 Livorno).

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 euro 3.120,00 (euro tremilacentoveventi/00).

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 Aste Giudiziarie Inlinea SPA ubicata a Paola (CS) in Corso Roma n° 3 piano terzo .

**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 lavorativo (escluso il sabato) prima della data fissata per l'esame delle offerte (quindi entro venerdì 7 marzo 2025), 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** . 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 lavorativo (escluso il sabato) prima della data fissata per l'esame delle offerte (quindi entro venerdì 7 marzo 2025) 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 al gestore Aste Giudiziarie Inlinea SPA per il versamento della cauzione esclusivamente in ipotesi di presentazione di offerta telematica, non per le offerte analogiche: IT92C032682230005284940044B 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 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° 24/2022 delegata dott.ssa Valentino Francesca) ed inserito nell'offerta da presentare presso lo studio del professionista delegato sito a Paola (CS) in via Larghetto n° 2



**entro le ore 13,00 del giorno lavorativo (escluso il sabato) prima della data fissata per l'apertura delle buste (quindi entro venerdì 7 marzo 2025).** 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 euro 3.120,00 (euro tremilacentoveventi/00)** 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 12% 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 gravante 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 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 dell' 8/11/2024 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 dell'immobile (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 :**

- Help desk dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 al numero 0586/20141 ;

- email : [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.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 del bene pignorato (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 Largetto n°2 ovvero presso la **la Sala Aste Telematiche del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea SPA ubicata a Paola (CS) in Corso Roma n° 3 piano terzo cap 87027 ..** Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge, **l'ordinanza di vendita dell'8/11/2024 del G.E. dott.ssa Laino Federica**, alla quale si fa espresso rinvio.

Paola (CS), 25/11/2024

*Il professionista delegato*

*Dott.ssa Francesca Valentino*

