

TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 162/2013 R.G.E.I.

Giud. Dott.ssa Federica Laino

La sottoscritta, **Avv. Claudia Domanico**, con Studio in Cetraro (CS) Piazza Gino Iannelli, n. 19, quale professionista delegato nella procedura esecutiva sopra emarginata, redige il presente avviso di vendita in virtù di ordinanza del 19.03.2026, con cui l'Ill.mo G.E. autorizzava la scrivente al prosieguo delle attività di vendita delegata. A tal fine,

RENDE NOTO

che è fissata, nella **Sala Aste Telematiche ubicata in Paola (CS) Via Giacontesi n. 4, piano terra, STANZA 1 alle ore 10:00, in data 15.07.2026, la vendita senza incanto, nelle forme della vendita "SINCRONA MISTA " di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, dei beni costituenti il compendio immobiliare pignorato nella procedura in epigrafe, meglio individuati nella perizia di stima dell'esperto Ing. Ottavio Palermo, da intendersi qui integralmente richiamata, e sinteticamente descritti come segue:**

LOTTO n. 2: Compendio sito in Scalea (CS), alla Località Petrosa composto da:

- Terreno distinto al catasto terreni di detto Comune al Fg 1 p.lla 40. qualità/classe: uliveto /3. Superficie: 84 are e 90 centiare. Reddito dominicale: euro 15,35. Reddito agrario: euro 15,35.
Fondo a destinazione prevalentemente Urbanizzabile "Ambito per nuovi insediamenti residenziali" in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea. Per la residua porzione a destinazione Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano".
Tale appezzamento di terreno presenta una estensione catastale di 8.490 mq. Allo stato attuale il terreno si presenta in parte piantumato a vigna, in parte a frutteto con piante di varie qualità (fichi, ciliegi ecc.), in parte ad uliveto con all'incirca settanta piante e con una porzione boschiva (quella ad Est) con alberi di quercia. Il fondo non risulta recintato, presenta pendenza crescente procedendo da Nord verso Sud. Sono presenti, nella porzione Sud -Sud/Est del fondo, due tralicci al servizio del rispettivo elettrodotto procedente in direzione Nord-Sud.
- Terreno distinto al catasto terreni di detto Comune al Fg 1 p.lla 160. qualità/ classe: pascolo arb/u. Superficie: 04 are e 80 centiare. Reddito dominicale: euro 0,30. Reddito agrario: euro 0,07.
Fondo a destinazione Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano".
Tale appezzamento di terreno presenta una estensione catastale di 480 mq. Il fondo si presenta in declivio, completamente boschivo, e non risulta recintato.

Il prezzo a base d'asta è pari a € 88.619,37 (Euro ottantottomilaseicentodiciannove/37)

Il prezzo minimo offribile è pari a

€ 66.464,53 (Euro sessantaseimilaquattrocentosessantaquattro/53)

In caso di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 4% del prezzo base d'asta, ossia € 3.544,77 (Euro tremilacinquecentoquarantaquattro/77).

DIRITTO VENDUTO: PIENA PROPRIETA'

CONDIZIONE DEL BENE: LIBERO DA COSE E PERSONE.

Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia e della destinazione urbanistica degli stessi, eventuali costi dell'oblazione e degli oneri inerenti la eventuale sanatoria, della corrispondenza/non corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e quanto altro necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, si rinvia alle CTU in atti.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, VI comma, della citata legge 47/85 e di ogni altra norma vigente.

Le perizie sono consultabili sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola www.tribunaledipaola.it, sul sito internet www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>).

La relazione di stima è consultabile altresì presso lo studio del professionista Delegato, a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Presso lo studio del professionista delegato i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 sito in Cetraro (CS), Piazza Gino Iannelli n. 19 e partecipano comparando innanzi al professionista Delegato presso la Sala Aste Telematiche S.A.T facente capo al gestore Edicom Finance S.r.l. sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n. 4, piano terra, stanza 1. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a 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. Ai sensi dell’art. 20 co. 1 e 2 DM 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.

La presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all’incanto su supporto analogico dovrà avvenire **entro le ore 13.00 del giorno 14.07.2026** con le modalità di seguito indicate.

OFFERTA D’ACQUISTO O DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL’INCANTO PRESENTATA IN FORMA TELEMATICA

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 telematica Edicom Finance S.r.l. dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l’offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell’art.12 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*”.

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 ed il numero di

ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato, g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M.n.32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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).

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

la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell'art.15 D.M. n.32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nell'ordinanza di vendita, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola n. 0982/6221228 o sulla casella di posta elettronica certificata del delegato: claudia.domanico@pec.it.

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 le vendite che prevedono la presentazione di una offerta telematica, è possibile accedere ad un apposito modulo realizzato dal Ministero. Il modulo Offerta Telematica permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita. Il presentatore dell'offerta, per partecipare alla vendita telematica, deve utilizzare il modulo e inviare l'offerta all'indirizzo pec del Ministero. Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Il modulo si compone di una pagina introduttiva e di sei passaggi. Nella compilazione del modulo dell'offerta, in particolare, si rinvencono sei 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 previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32, ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero dell'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 sottosezioni 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, ecc.) e della quota (1/1, 1/2, 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 dovranno inserirsi 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) e 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 2 5 MB.

Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. 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: 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 smartcard, 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 e, 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 deve essere pagato. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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 ridiretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare il *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. Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato.p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia; il presentatore ha diritto di richiedere detta ricevuta ai sensi dell'art.12 c.4 D.M. n. 32/2015. In corrispondenza del dettaglio del lotto in vendita, inoltre, se è prevista la vendita telematica di un lotto per procedura giudiziaria, è visibile un pulsante "Vai al gestore vendita telematica".

Premendo questo bottone l'offerente è indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta.

Per maggiori informazioni, può essere contattato il gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l., con sede in Via Torre Belfredo, n. 64, (30174) Venezia, al n. 041 536 9911, o Back Office c/cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, o consultato il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici.

L'offerente può in ogni caso avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

OFFERTA D'ACQUISTO O DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO PRESENTATA SU SUPPORTO ANALOGICO.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare, presso lo studio del professionista delegato in Cetraro (CS) Piazza Gino Iannelli, n. 19, 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 ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato, g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) l'indirizzo di casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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).

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 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 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.

*

CAUZIONE

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

- Offerta o domanda di partecipazione all'incanto presentate in forma telematica

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 di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore (codice IBAN n. IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella); **detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto**; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente, la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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.

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 d'asta o al professionista Delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

- Offerta o domanda di partecipazione all'incanto presentate su supporto analogico.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione è versata **tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Claudia Domanico proc. n. 162/2013 R.G.E.I. Tribunale di Paola"**, e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio in Cetraro (CS) Piazza Gino Iannelli, n. 19 entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte** con le modalità sopra già precisate.

*

CONDIZIONE DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

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

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile (art. 571 c.p.c.: *“ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta è irrevocabile, salvo che ...2) il giudice ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti”*).

In particolare, saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nelle modalità di presentazione dell'offerta;
- le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo a base d'asta, come sopra determinato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto “CAUZIONE”;
- le offerte in cui il termine di pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni.

*

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE (APERTURA DELLE BUSTE)

Il professionista Delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte sopra precisati, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

In caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto presentate su supporto digitale, il portale del Gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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.

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

PAGAMENTO DEL PREZZO

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, generalmente nella misura del 20% del prezzo posto a base d'asta (o nella diversa misura che il Delegato alla vendita riterrà opportuna e/o necessaria), 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 sul bene.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal Delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione.

Eventuali somme corrisposte in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario.

Dopo il versamento del saldo prezzo e delle spese aggiuntive di cui sopra, verranno quantificate e saranno a carico dell'aggiudicatario le ulteriori spese eventualmente dovute per l'effettuazione delle operazioni dispositive, di chiusura conto, etc.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire non oltre 120 giorni dalla data della vendita. Detto termine è improrogabile e, qualora non rispettato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa, che sarà acquisita dalla procedura.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente conto corrente della procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, previa richiesta del creditore, al versamento sul libretto sarà sostituito, *ex art. 41, comma 4 D.Lgs. 01 settembre 1993 n. 385*, in pagamento diretto al creditore procedente, 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.

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

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'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, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

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, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 gg. dalla 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. 6 giugno 2011 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sanando le difformità.

*

PUBBLICITA' E DISPOSIZIONI FINALI

La perizia unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso di vendita verranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche, e, tra gli altri, sui siti internet www.tribunaledipaola.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it. Una copia del presente avviso verrà pubblicata, *almeno 45 giorni prima* del termine fissato per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su un quotidiano locale (per una sola volta nell'apposito spazio pubblicitario).

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.E., o dal Cancelliere o dal Signor G.E., sono eseguite dal Professionista delegato.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.).

È possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni 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 Delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario è l'Avv. Claudia Domanico, con Studio in Cetraro (CS), Piazza Gino Iannelli, n.19, cell. 328 5433147; tel e fax: 0892 91605.

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

Cetraro, li 22.04.2026

il Professionista Delegato, Avv. Claudia Domanico