

TRIBUNALE DI PAOLA

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO**

Procedura Esecutiva n. 37/2015 R.G.E.I.

(Nominativi omissi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

Il sottoscritto **Avv. Achille ORDINE**, con studio in Diamante (CS), alla C. da Piane, S.S. 18, Km 274 + 300 mt.:

- vista l'ordinanza emanata a norma del D.L. 83/2015 (convertito in L. 132/2015) dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, **Dott.ssa Federica LAINO** in data **14.09.2020** con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 37/2015 R.G.E.I.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i successivi provvedimenti del G.E. con i quali sono stati differiti e prorogati i termini per l'espletamento delle attività delegate di cui all'ordinanza di vendita del 14.09.2020;
- vista le ordinanze del G.E., Dr.ssa Federica LAINO, rispettivamente del **9.05.2022** e del **14.10.2022**, con le quali è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita con un ribasso, nel primo caso di un quarto e, nel secondo caso di un quinto, rispetto al prezzo dell'ultima vendita;
- vista, ancora, l'ordinanza del **1.09.2023** con la quale il G.E. ha disposto applicarsi un ulteriore ribasso di 1/4 rispetto al prezzo dell'ultima vendita prevedendo altresì in caso di vendita deserta la possibilità per il professionista delegato di effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte, la riduzione, nella misura massima di 1/4, del prezzo posto a base di gara;
- vista, infine, l'ordinanza del **26.11.2025**, con la quale il G.E. ha disposto procedersi alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, nei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc e con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita e con pubblicità da effettuarsi, secondo le stesse modalità previste nell'ordinanza di delega, autorizzando il professionista delegato, in ipotesi di vendita deserta, ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte, la riduzione, nella misura massima di 1/4, del prezzo posto a base di gara;

RENDE NOTO

che è fissata, la **VENDITA SENZA INCANTO**, in **UN LOTTO**, della **piena proprietà** dei beni immobili assoggettati ad espropriazione, così come descritti ed individuati nella perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, alla quale si rimanda, e precisamente:

LOTTO N. 3:

Compendio immobiliare formato da **terreno agricolo con annessi rurali adibiti a stalle, per una superficie complessiva di mq. 137.759.**

Dati catastali e confini

Il compendio staggito, nel suo complesso, risulta censito, rispettivamente:

a. nel Catasto Terreni del Comune di Tortora (CS)

- **al Foglio 39, Particelle 108, Uliveto, classe 3, are 73, ca 80, Reddito dominicale € 15,25, Reddito Agrario € 22,87;**
- **al Foglio 39, Particella 154, Fabb. Rurale, classe 2, are 00, ca 59;**
- **al Foglio 39, Particella 161, Seminativo, classe 2, are 30, ca 00, Reddito dominicale € 8,52, Reddito Agrario € 3,10;**
- **al Foglio 39, Particella 163, Area Rurale, are 00, ca 41;**
- **al Foglio 39, Particella 165, Por. AA: Uliveto, classe 3, are 00, ca 47, Reddito dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,15; Porz. AB: Pascolo, classe 3, are 77, ca 80, Reddito dominicale € 2,01, Reddito Agrario € 0,40; Porz. AC: Pascolo Arb., are 02, ca 33, Reddito dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,04;**
- **al Foglio 39, Particella 166, Porz. AA: Pascolo, classe 3, are 04, ca 04, Reddito dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,02; Porz. AB: Pascolo Arb, are 03, ca 16, Reddito dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,05;**
- **al Foglio 39, Particella 182, Porz. AA: Pascolo, classe 3, are 91, ca 32, Reddito dominicale € 2,36, Reddito Agrario € 0,47; Porz. AB: Pascolo Arb., are 36, ca 68, Reddito dominicale € 2,84, Reddito Agrario € 0,57;**
- **al Foglio 39, Particella 183, Pascolo, classe 3, ha 2, are 77, ca 00, Reddito dominicale € 7,15, Reddito Agrario € 1,43;**
- **al Foglio 39, Particella 184, Pascolo arb., classe U, ha 1, are 82, ca 40, Reddito dominicale € 14,13, Reddito Agrario € 2,83;**
- **al Foglio 39, Particella 185, Semin Irrig., classe 3, ha 1, are 39, ca 10, Reddito dominicale € 53,88, Reddito Agrario € 8,62;**
- **al Foglio 39, Particella 186, Incolto, are 01, ca 80;**

- *al Foglio 39, Particella 188, Seminativo, classe 2, are 97, ca 20, Reddito dominicale € 27,61, Reddito Agrario € 10,04;*
 - *al Foglio 39, Particella 189, Fabb. Diruto, are 00, ca 33;*
 - *al Foglio 39, Particella 193, Pascolo, classe 3, are 26, ca 70, Reddito dominicale € 0,69, Reddito Agrario € 0,14;*
 - *al Foglio 39, Particella 219, Uliveto, classe 3, are 19, ca 50, Reddito dominicale € 4,03, Reddito Agrario € 6,04;*
 - *al Foglio 39, Particella 338, Fabb. Rurale, are 01, ca 10;*
 - *al Foglio 39, Particella 349, Semin Arbor, classe 2, ha 1, are 72, ca 00, Reddito dominicale € 48,86, Reddito Agrario € 11,55;*
- b. nel Catasto Fabbricati, sempre del Comune di Tortora:**
- *al Foglio 39, particella 578 sub 2, cat C/6, Classe 2, Cons. 343 mq, sup. cat. 400 mq, rendita € 850,29;*
 - *al Foglio 39 Particella 579 sub 2, cat C/6, Classe 2, Cons. 196 mq, sup. cat. 254 mq, rendita € 485,88;*
 - *Foglio 39, Particella 580, Ente Urbano della superficie di mq 13.087;*
 - *al Foglio 39 Particella 638 sub 1, cat. C/6, Classe 2, Cons. mq 22, Superficie catastale mq 32, Rendita catastale € 54,54 ed*
 - *al Foglio 39 Particella 638 sub 2, cat. C/6, Classe 2, Cons. mq 23, Superficie catastale mq 32, Rendita catastale € 57,02;*
 - *al Foglio 39 Particella 638 sub 3 Ente Urbano della superficie di mq 71.*

Il bene, nel complesso, confina, con **Particella 106, Particella 187 e Particella 160**, salvo altri.

Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare staggito risulta costituito da un fondo agricolo, con annessi rurali adibiti a stalle e magazzini, sulla parte a valle degli immobili di cui ai LOTTI 1 e 2 indicati nella perizia di stima (e già aggiudicati), dai quali dista circa 300 mt. in linea d'aria.

L'estensione del fondo risulta essere di mq. 137.759,00 e risulta coltivato ad uliveto, vigneto e pascolo.

All'interno del fondo, al quale si accede attraverso una strada in terra battuta, trovano ubicazione alcuni manufatti rurali adibiti a stalle e magazzini.

Il fondo risulta essere recintato con pali e rete metallica, e l'accesso avviene da un cancello in ferro. Proseguendo per la strada di accesso, si giunge centralmente all'interno della proprietà, dove vi sono:

- *Stalla n. 1 con depositi*, di circa 343 mq, ad un piano fuori terra con struttura in muratura di blocchi di cemento e tetto in lamiera coibentata. Gli infissi sono in ferro ed il tetto ha orditura in legno; le pareti risultano intonacate in cemento ed i pavimenti interni sono in battuto di cemento. All'interno della stalla vi sono dei suini divisi per poste, con un reparto per i lattonzoli; all'esterno della stalla è posta un'area recintata con un muro in blocchi dell'altezza di circa 2,50 mt. dove sono posizionate dei divisori in ferro per la posta degli animali. L'altezza di piano utile risulta essere di mt. 3,18. Alle due estremità della stalla vi sono due locali magazzini per il deposito di mangimi ed attrezzature agricole, l'esterno della stalla è in terra battuta;
- *Stalla n. 2*, delle dimensioni utili di mq. 196,00 ed altezza utile di mt. 3,60, composta da un corridoio centrale con box laterali per ricovero suini, e con logge esterne per lo stazionamento all'aperto degli animali. La copertura del manufatto è a doppia falda con solaio in latero-cemento e manto di tegole in laterizio. Gli infissi e le aperture esterne sono in ferro e sulla parte est del manufatto vi è un magazzino compreso nella consistenza complessiva di mq. 196,00 di mq. 17,00; la struttura del manufatto è in muratura esternamente intonacato a cemento.
- *Manufatto rurale a due livelli di piano*, adibito a pollaio, con copertura a falde in lastre di materiale coibentato, della superficie utile complessiva di circa 46 mq, 23 mq per ciascun livello di piano. In muratura di blocchi con pareti intonacate in cemento ed infissi in ferro. L'altezza utile del manufatto è di mt. 2,00 al piano terra e mt. 2,80 al piano primo.

L'azienda nel complesso è chiaramente ad indirizzo zootecnico, la giacitura dei terreni è collinare, l'esposizione prevalente è sud-ovest, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, anche se localmente con granulometria tendente all'argilloso.

Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici, grazie anche a diversi livellamenti (spesso in leggero declivio) eseguiti nel tempo che hanno localmente creato delle piccole scarpate tra comparti produttivi adiacenti, di fatto divenute incolto o seminativo. Altre zone del fondo sono coltivate ad uliveto e parte del terreno ospita un piccolo vigneto sul lato nord della azienda.

Nelle immediate vicinanze del pollaio vi è una cisterna in cemento per la raccolta di acqua, delle dimensioni in pianta di circa mt. 4,90 x mt. 4,00 per un'altezza di circa mt. 2,25. Con un piccolo vano tecnico in muratura di mattoni per l'alloggio dell'autoclave dell'altezza di mt. 2,00 e dalle dimensioni in pianta

di mt. 1,25 x mt. 2,55 . L'intero complesso agricolo è dotato di impianto elettrico ed idrico, gli scarichi delle stalle sono convogliati in fosse apposite per la raccolta di liquami. All'interno del fondo vi sono anche dei piccoli fabbricati diruti.

Situazione urbanistica ed edilizia

Ai fini dell'art. 173 – **quater disp. att. c.p.c.** si evidenzia come, sulla base di quanto indicato nella relazione peritale, le particelle che concorrono a formare l'azienda agricola, sotto il profilo urbanistico, risultano essere così distinte:

- *la particella 108 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 154 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 161 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola- E4 Verde di tutela*
- *la particella 163 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 165 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola-E4 verde di tutela – area R4-P4;*
- *la particella 166 del fg. 39 ricadente in zona area R4-P4;*
- *la particella 182 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola- E4 Verde di tutela;*
- *la particella 183 del fg. 39 ricadente in zona E4 Verde di tutela;*
- *la particella 184 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola-E4 verde di tutela-area R4-P4;*
- *la particella 185 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola- E4 verde di tutela;*
- *la particella 186 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 188 del fg. 39 ricadente in zona E Agricola - E4 verde di tutela – area R4-P4;*
- *la particella 189 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 193 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola - E4 verde di tutela- area R4-P4;*
- *la particella 219 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 338 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 349 del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola-E4 verde di tutela- zona D5;*
- *la particella 578-579 (ex 162) del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*
- *la particella 580 (ex 162) del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola- E4 Verde di tutela;*
- *la particella 638 (ex 164) del fg. 39 ricadente in zona E- Agricola;*

Per tali zone agricole il vigente strumento urbanistico del Comune di Tortora (CS) prevede la seguente normativa:

E Agricola: Art. 17) Zone ed aree destinate all' attività ed alla produzione agricola e forestale

Comprende la parte di territorio comunale con attuale caratteristica agricola nella quale si intende mantenere e valorizzare ulteriormente tale funzione.

*La disciplina urbanistica delle Zone E va integrata con specifica normativa che consenta la realizzazione di strutture per l'offerta agrituristica, e può essere dettagliata con la redazione di un apposito **Piano Attuativo Integrato di Sviluppo Agrituristico** di iniziativa comunale o, in mancanza, va concordata con l'Amministrazione Comunale la modalità di redazione di singoli progetti a finalità agrituristica.*

In particolare il P.A.I.S.A. deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione attuale con individuazione delle risorse socio-ambientali, delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lordi attuali, il numero di addetti impegnati e quello che si intende conseguire, obiettivi generali;*
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi ed iniziative di sostegno;*
- c) descrizione della situazione che si intende conseguire ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.*

Il Piano può essere di iniziativa privata e la indispensabilità di nuove costruzioni deve risultare da un Programma di sviluppo aziendale o interaziendale, o Piano d'Azienda.

Il P.A., oltre a quanto previsto per la richiesta di Permesso di costruire contiene la descrizione degli elementi aziendali essenziali come previsto per il PAISA, relativo alla dimensione aziendale, ed è approvato dal Sindaco che può rilasciare anche contestualmente il relativo Permesso di costruire.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di Zone agricole.

Pertanto i fondi di un proprietario che siano separati tra loro, o divisi da una strada pubblica o di uso pubblico purché, in generale, compresi entro circoli di diametro di m. 800, ai fini del calcolo della cubatura massima ammissibile, devono intendersi accorpati a condizione che venga istituito un vincolo permanente di inedificabilità da trascriversi a cura e spese del proprietario.

L'applicazione delle regole dell'accorpamento fondiario non è ammissibile per fabbricati rurali che distano meno di 300 m. dal perimetro delle zone urbane edificabili.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territorio di Comuni diversi la Concessione è rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio è prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato, e nel rispetto dei rispettivi parametri.

Nella Zona E, in generale, sono consentite anche costruzioni residenziali isolate necessarie per la conduzione agricola e non, oltre che complessi aziendali agricoli per la lavorazione del prodotto agricolo, sempre nel rispetto dei limiti imposti dagli artt. 51 – 52 della L.R. n. 19/02.

Sono altresì consentiti insediamenti di tipo manifatturiero, di tipo fatturiero ed in genere di attività terziarie ed anche attrezzature sportive, queste ultime se connesse alle esigenze di permanenza della popolazione e di valorizzazione delle caratteristiche agricole ed agrituristiche della Zona.

Saranno comunque oggetto di manutenzione e preservazione dalla rimozione manufatti caratteristici o elementi di essi, che presentino tipologie e modalità di adattamento alle esigenze di produzione o di permanenza dell'uomo nell'ambiente tipico e tradizionale, come i sistemi di raccolta e conservazione dell'acqua piovana, falde ed elementi di coperture in genere, sistemi di irrigazione e antichi terrazzamenti per coltivazione, del tipo presente, ad esempio, lungo le rive e le coste della Fiumarella.

Nella Zona E sono pertanto ammesse nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, per far fronte alle necessità della produzione agricola, ed anche allo scopo di realizzare nuove opportunità per consentirne la sopravvivenza in condizioni decorose e civili.

Sono ammessi, in generale, sottotetti, seminterrati e interrati, se conseguenti a necessità tecnologiche o di igiene, di adeguamento per esigenze produttive, stoccaggio, ricovero animali e mezzi, rimessaggio auto.

Il P.S.C. indica le aree del territorio comunale ad espressa vocazione agriturbistica, anche se l'agriturismo dovrà essere favorito dovunque come attività integrativa di quella agricola, e purché le necessità edilizie, di ristrutturazione ed eventuale ampliamento dei volumi esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli, o di nuovi volumi, siano evidenziate con la redazione dell'apposito Piano d'Azienda che dimostri le finalità integrative del reddito attraverso l'esercizio di attività agriturbistica complementare.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono comunque in generale consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, e

limitati ampliamenti conseguenti alla necessità di adeguamento alle necessità igieniche o alla reale consistenza del nucleo familiare, se effettivamente residente, tranne nei casi diversamente disciplinati con apposite norme.

E4 Agricola boscata e cespugliata – Verde di Tutela

La destinazione è agricolo-forestale, di rispetto e/o salvaguardia, di intervallo di sicurezza.

Nelle superfici boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ed anche per le aree percorse dal fuoco, è comunque vietata, di norma, la costruzione di edifici.

Sono ammesse attività di pascolo e riforestazione, quando compatibili con l'utilizzo agricolo, oltre alla manutenzione e miglioramento del verde.

In generale il loro carattere è di inedificazione assoluta.

Possono realizzarsi, però, percorsi ciclopedonali ed equestri, luoghi di sosta attrezzati, riserve e vivai, precari per deposito attrezzi, eventuali box per l'osservazione della natura e ricoveri d'emergenza lungo percorsi naturalistici, previo l'ottenimento del relativo Nulla Osta dell'Ispettorato Forestale.

Sono favoriti interventi di consolidamento vegetale, ed anche idrogeologico, ed impianti, purché con modalità individuate e prescritte con esplicito elaborato a firma di tecnico esperto competente redatto a cura e spese del proponente, che non alterino l'equilibrio e la consistenza delle caratteristiche ambientali e morfologiche, non costituiscano disturbo visivo per il paesaggio e non siano nocivi per l'ambiente e per l'uomo (linee di alta tensione, ecc.).

Se vi sono immobili eventualmente notificati ai sensi del Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490, per essi sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni che precedono, solo interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Restauro e Risanamento Conservativo.

Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi sopracitate e quant'altro per la tutela storico-artistica, documentaria e paesistica.

I progetti di nuove strutture o impianti da realizzare in aree ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modifiche e integrazioni, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un Geologo iscritto al relativo Albo Professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Sempre dalla CTU emerge, inoltre, come per gli annessi agricoli adibiti a stalle inclusi all'interno del fondo agricolo risultano emessi i seguenti titoli concessori:

- Concessione edilizia n.10164 del 12/12/2001.*

Non sono stati reperiti certificati di agibilità per gli annessi agricoli.

A seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che gli immobili non sono totalmente conformi ai provvedimenti abilitativi concessi.

Sono state rilevate alcune piccole difformità nelle due stalle principali, riguardanti la realizzazione di n. 2 depositi alla stalla n. 1 e ad un piccolo vano chiuso ricavato nella stalla n. 2, adibito a vano magazzino.

In particolare nella stalla n. 1 sono state inseriti due depositi di circa 17 mq. e 23 mq. alle due estremità della costruzione autorizzata, per un'altezza di mt. 3,00.

Nella stalla n. 2 è stata chiusa una superficie di mq.17,00 per un'altezza media di mt. 2,73 adibita a magazzino.

Le superfici abusive in totale risultano essere di mq. 57 per un volume complessivo di mc. 166,41.

Atteso lo strumento urbanistico vigente, sia al momento dei lavori, che ad oggi, è possibile naturalmente sanare questi modesti abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto opere che rispondono alla doppia conformità sia al momento dei lavori che ad oggi.

Le spese per la sanatoria edilizia possono essere così distinte: *spese per oneri di sanatoria per mq. 57 /s.u.a. x 60% = mq.34,20(s.n.r.); (mq. 34,20 x c.c. €/mq.236,09 x 5,5%) x 2= € 888,17; costo di costruzione in sanatoria (mc. 166,41 x €/mc 4,66) x 2 = € 1.550,95 oneri di urbanizzazione in sanatoria; Oneri tecnici: € 2.000,00; Per un totale di euro: € 4.439,12.*

Stato dell'immobile

L'immobile, ad eccezione della particella 188, del Foglio 39, risulta occupato da terzi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico particellare, **non opponibile alla procedura**, stipulato dapprima, con contratto per la durata di anni sei, con decorrenza dal 4.04.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate– Ufficio di Paola – Sezione Staccata di Belvedere Marittimo, in data 17.04.2012 e, successivamente, per la durata di anni sei, tacitamente rinnovabili, con decorrenza dal 4.04.2018, con contratto del 1.06.2018, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola – Sportello decentrato di Belvedere Marittimo, in data 11.06.2018.

Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta, ulteriormente ridotto di ¼ rispetto a quello relativo all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad Euro 32.529,17 (Euro trentaduemilacinquecentoventinove/17).

Prezzo minimo offribile

Il prezzo minimo offribile, pari al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato, è di **Euro 24.396,88** (Euro ventiquattromilatrecentonovantasei/88).

Presentazione di più offerte

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.

Vincoli relativi agli immobili staggiti

Dalla CTU si rileva come sugli immobili staggiti non esistano vincoli artistici, storici ecc., né diritti reali a favore di terzi (servitù, usi civici ecc.), né diritti di abitazione a favore di alcuno.

Sull'area, tuttavia, risultano presenti i seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo a scopo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267;
- Vincolo zona di interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m) protocollo di intesa MIBAC- Regione Calabria n. 320 del 20/10/2012.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'**udienza di vendita**, nella quale le parti e gli offerenti sono convocati davanti al sottoscritto professionista delegato, per la deliberazione sull'offerta e per le eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., è fissata per il giorno **27 LUGLIO 2026, alle ore 9:00**, presso la Sala d'Aste Telematica **n. 1** allestita dal gestore delle vendite autorizzato dal G.E., EDICOM FINANCE SRL (EFISISTEM), sita in Paola (CS), alla Via Giacontesi n. 4.

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 del professionista delegato sito in Diamante (CS), C.da Piane ss. 18, Km. 274 + 300 e partecipano comparando innanzi al

professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) ubicata in Paola alla via Giacontesi n. 4.

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, D.M. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il Cancelliere.

Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul Portale.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 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 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 co. 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. 32/2015, presentare, **entro le ore 13.00 del 24.07.2026**, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA*; b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura [Tribunale di Paola Sezione Esecuzioni Immobiliari]*; c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura [REI: 37/2015]*; d) *il numero o altro dato identificativo del lotto*; e) *la descrizione del bene*; f) *l'indicazione del professionista delegato [Avv. Achille ORDINE]*; 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 a 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. 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 di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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 o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 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;

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, **nei casi programmati** (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) **di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne darà 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, o all'indirizzo pec del professionista delegato: avvocatoachilleordine@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 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.

In ogni caso per maggiori informazioni è possibile contattare il gestore della vendita telematica (*Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - Sede di Palermo tel. 091.7308290 fax 091.6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.) o consultare il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.*

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare, **entro le ore 13:00 del 24.07.2026, presso lo studio del professionista delegato Avv. Achille ORDINE, sito in Diamante (CS) alla C.da Piane ss. 18, Km 274 + 300**, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: *a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (**non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni**), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione.*

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*.

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, tra 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 che 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 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 delle offerte; il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – 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.

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

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei punti 4 e 5 di cui al capo II dell'ordinanza di vendita, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore con IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

Detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'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 co. 2 D.M. 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 co. 2 D.M. 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.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Achille ORDINE, Proc. Es. Imm. **37/2015** Tribunale di Paola da presentare **entro le ore 13.00 del 24.07.2026**, presso lo Studio del suddetto professionista delegato sito in Diamante (CS) alla C.da Piane, ss. 18, Km. 274 + 300.

Il professionista delegato apre 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 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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. 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 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 maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Sia le offerte presentate in forma telematica, che quelle presentate in forma analogica, dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del 24.07.2026**.

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 a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma [c.c. 1471, n. 2]. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [c.p.c. 119; disp. att. c.p.c. 86, 174], 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:

- 1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573;*
- 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'articolo 591-bis 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 $\frac{1}{4}$ al valore dell'immobile come sopra determinato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate e descritte;
- le offerte il cui termine di pagamento del prezzo sia superiore a 120 giorni;

SPESE DI TRASFERIMENTO

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 forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

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

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo e delle somme per le spese di trasferimento come sopra determinate, dovrà essere effettuato entro 120 gg. dalla data della vendita, pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

E' consentito 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.

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 dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, i cui beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, e alla quale espressamente si rinvia, si trovano, 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 riduzioni 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposte, trascrizioni, vulture, ecc.).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero a cura del Custode Giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E DISPOSIZIONI FINALI

Una copia del presente avviso verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Dello stesso, inoltre, nel rispetto dei termini sopra indicati, verrà altresì data divulgazione sul quotidiano di informazione a diffusione locale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie.

La perizia, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso verrà pubblicata sui siti: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e (www.tribunaledipaola.it).

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Signor Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal

Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato nei termini di cui sopra.

La relazione di stima è consultabile presso lo studio del professionista delegato, a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Presso lo studio del professionista delegato i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Maggiori informazioni, possono essere acquisite presso lo Studio del professionista delegato in Diamante (CS) - Ctr. Piane, S.S. 18, Km 274 + 300 mt – Telefax 0985.876729 cell: 329/5464278 o presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, (Rione Giancontesi, 1° piano).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it).

Custode del bene è l'Avv. Achille ORDINE.

Si pubblichi e si notifichi ai sensi di legge.

Diamante, lì 29.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Achille ORDINE