TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 50/2024 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Federica Laino
Delegato e Custode Dott.ssa Sabrina Sorace

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

La Dott.ssa Sabrina Sorace, nominata professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola Dott.ssa Federica Laino emessa in data 19/10/2026 con la quale ha autorizzato il professionista delegato ad espletare le operazioni di vendita con le modalità ivi contenute;

AVVISA CHE

presso la Sala Aste Telematiche del gestore Edicom Finance Srl in Paola (CS), alla Via Giacontesi n. 4 piano terra e tramite il portale dello stesso, **www.garavirtuale.it,**

il giorno 9 febbraio 2027 alle ore 9.30 avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

di numero due lotti, dei beni assoggettati ad espropriazione, siti nel **Comune di Tortora, via Giovanni Bachelet snc** e così individuati:

Lotto 1: **Appartamento per civile abitazione** ubicato al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, nonché da piano seminterrato, collegati tra loro da vano scala condominiale. L'appartamento è composto da un soggiorno-salotto, una cucina non abitabile, un servizio igienico, due stanze da letto di cui una ad uso matrimoniale, un terrazzo e da un balcone. All'immobile si accede da scala esterna esclusiva. La superficie commerciale è pari a 89,89 mq. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico autonomo e di impianto idrico. Esiste la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. È presente l'impianto citofonico e tv centralizzato.

DATI CATASTALI: Comune di Tortora al foglio 45, particella 1481, sub 9, cat. A/2 cl 1, cons. 5 vani rendita € 309,87.

Confina a sud, ad est e ad ovest con spazio d'aria su corti condominiali, a nord con appartamento sub 8.

DIRITTI: quota intera in ragione di 1/1 di piena proprietà esclusiva;

CONDIZIONE: libero;

PREZZO BASE: € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

(al netto di € 21.000,00 spese sanatoria e di € 1.244,26 debito condominiale)

PREZZO MINIMO OFFRIBILE (75% prezzo base): € 44.250,00 (euro quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)

In caso di presentazione di più offerte e di gara tra gli aderenti, questa si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 2.360,00 (4% del prezzo base d'asta)

Lotto 2: **Locale Garage** posto al piano seminterrato, con antistante area di corte comune, pavimentata a betonelle. L'immobile è privo dirifiniture e di impianti. L'ingresso èdotato di serranda avvolgibile. Superficie commerciale 23,82 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Tortora al foglio 45, particella 1481, sub 23, Categoria C/6, classe 2, consistenza 21mq, rendita € 65,07.

Confina ad est con corte comune di cui al sub 20, a sud con altro locale garage di cui al sub 36, a nord e ad ovest con altro garage di cui al sub 35.

DIRITTI: quota intera in ragione di 1/1 di piena proprietà esclusiva;

CONDIZIONE: libero;

PREZZO BASE: € 4.000,00 (euro quattromila)

(al netto di € 5.429,20 spese sanatoria e di € 157,06 debito condominiale)

PREZZO MINIMO OFFRIBILE (75% prezzo base): € 3.000,00 (euro tremila/00)

In caso di presentazione di più offerte e di gara tra gli aderenti, questa si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 160,00 (4% del prezzo base d'asta)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 8 febbraio 2027 entro le ore 13:00, siano esse in formato digitale o in formato analogico; l'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) in caso di offerte in modalità telematica, in appresso sono descritte le modalità di partecipazione e di presentazione ;

B) le offerte in formato analogico (cartaceo) dovranno pervenire presso lo studio del delegato sito in Paola (CS), alla Via Corso Roma, 3, telefono 0982 585141.

DATA ESAME OFFERTE: 9 febbraio 2027

LUOGO ESAME DELLE OFFERTE: le offerte pervenute, sia con modalità telematica, sia con modalità analogica, saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche in Paola (CS), Via Giacontesi n. 4 PT;

SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA. *Ai fini dell'art. 173 - quater disp. att. c.p.c. si rende noto che dalla CTU del Geom. Giuseppe Alberto Arlia (in atti) risulta*:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 3424 del 25.09.1996 cui hanno fatto seguito le Concessioni n. 9688 del 23.11.1999 e n. 13190 del 29.05.2000, titoli abilitati, tutti, che assentivano la costruzione di un fabbricato ad uso turistico-ricettivo. Successivamente è stato rilasciato il Permesso a Costruire in Variante n. 897 del 31.07.2003, col quale è stato assentito il cambio di destinazione d'uso da hotel-residence-ristorante a civile abitazione. Infine è stata presentata in data 16.06.2008, prot. n.854, Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) avente adoggetto opere di completamento. Successivamente a questa non sono stati reperiti/forniti ulteriori titoli abilitativi edilizi che hanno dato luogo a successivi lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura.

Per quanto attiene alla dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata rilasciata per gli immobili pignorati, così come attestato dall'ufficio tecnico. L'attuale destinazione d'uso degli immobili periziati è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi sopra citati, con quanto di fatto realizzato e rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità su entrambi gli immobili pignorati, che di seguito possono così differenziarsi:

DIFFORMITA' LOTTO 1:

- *La porzione di balcone lato Sud è leggermente più lunga rispetto a quanto riportato in progetto;*
- *Il bagno è dotato di un balconcino anziché di una finestra;*
- *Il balcone della stanza da letto matrimoniale risulta leggermente spostato rispetto la posizione riportata in progetto;*
- *Il pianerottolo di arrivo della scala esterna presenta un parapetto a squadro anziché arrotondato e la scala stessa è più larga rispetto a come indicata nel progetto approvato;*
- *Il vano cucina è leggermente più largo*.

Dette difformità verosimilmente sono state realizzate nell'ambito dei lavori di edificazione del fabbricato e pertanto riconducibili al periodo 1996/2000.

Le stesse non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia assentita, pertanto risultano sanabili secondo la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, per la quale si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione per

l'ottenimento dei vari pareri comunali e sovracomunali *(ex Genio civile, Parere Paesaggistico-Ambientale, ecc.)* ed oneri vari *(concessori, indennità risarcitoria di cui all'art 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., diritti di segreteria, bolli vari)*, in € 21.000,00.

DIFFORMITA' LOTTO 2:

- *L'altezza netta interna di questo immobile risulta pari a 3,45mt, anziché 2,70 mt per come indicato nella D.I.A. del 2008, ove tra l'altro veniva precisato che sebbene l'altezza di tali locali garage era stata assentita in precedenza per 3,66mt (Concessione Edilizia n.13190 del 29.05.2000) la stessa sarebbe stata portata, appunto, a 2,70mt. V'è da precisare che, per come si evince dagli elaborati progettuali in atti, tale difformità non influisce sulla volumetria assentita in quanto detti locali risultano seminterrati e pertanto non soggetti a calcolo volumetrico.*
- *è rappresentata una porta di accesso sul muro di confine lato Ovest che di fatto non esiste*

Tale difformità risulta sanabile secondo la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, per la quale si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione per l'ottenimento dei vari pareri comunali e sovracomunali (Parere Paesaggistico- Ambientale, ecc.) ed oneri vari (concessori, indennità risarcitoria di cui all'art 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., diritti di segreteria, bolli vari), in € 4.000,00.

L'aggiudicatario potrà accedere alla sanatoria entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, in conformità alle leggi vigenti e procedere ai lavori di risanamento, per come consentito dall'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

I beni di cui sopra risultano sono meglio descritti nella **RELAZIONE DI STIMA a firma del C.T.U. Geom. *Giuseppe Alberto Arlia,*** con relativi allegati, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La relazione è consultabile dai potenziali interessati presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente. In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, artt. 571 e segg. ;
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative;
- 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;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, come quantificati dal professionista, è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**.

E' possibile, per i partecipanti alle aste, di 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.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento del saldo si procederà ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, mediante 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 nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso, **sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione**.

Le spese del trasferimento, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, il 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 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **nella misura del 25% del prezzo di aggiudicazione**, sono in ogni caso a carico 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. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e poi al pagamento del saldo del prezzo, con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587 c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, ecc.

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà depositarla successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Custode dei beni pignorati nella procedura è la Dott.ssa Sabrina Sorace pec: sabrinaosrace@pec.it ; email: sabrina.sorace2006@libero.it; tel. 0982585141, la quale assisterà i potenziali interessati nel corso delle visite prenotate e concordate.

DISPOSIZIONI funzionali alle verifiche antiriciclaggio

Per gli avvisi di vendita adottati a partire dal 26/11/2024 e relativi alle procedure esecutive introdotte successivamente al 28/02/2023 (Legge Cartabia), ai sensi dell'art. 585, ult. Co. c.p.c., nel termine fissato

per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cu**i all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.**

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").

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal Giudice dell' Esecuzione con l'ordinanza di vendita, è la **EdicomFinance S.r.l., con sito internet: www.garavirtuale.it, inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.**

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, presso la Sala Aste del Tribunale di Paola gestita dal Gruppo Edicom Spa sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi n. 4, piano terra.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

MODALITA' E TERMINI DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, altrimenti l'offerta non sarà efficace.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del Gestore acceso presso la Banca Sella alle coordinate IBAN IT02A0326812000052914015770.
Tale bonifico dovrà risultare accreditato non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, *il bonifico* stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura *"cauzione*", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che identifichi la procedura. Se l'offerta è presentata su supporto analogico (in forma cartacea), la cauzione potrà essere versata, oltre che nella modalità appena sopra descritta, *tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Dott.ssa Sabrina Sorace",* inserito nella medesima busta contenente l'offerta da consegnare allo stesso professionista delegato presso il Suo Studio in Paola (CS) alla Via Corso Roma, 3 - tel. 0982585141, entro il termine sopra indicato.

VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità succitate;
- se prevede il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA -contenuto, documenti da allegare

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. Il professionista delegato dà atto e avvisa che chi intenda presentare offerta d'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 "c*asella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"*, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica come sopra individuato 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, ai sensi dell'art. 12, co.5, D.M. 32/2015, la trasmissione dell'offerta può avvenire a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.
La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita *presentatore,* il quale può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento, l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC. Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa, formulata da più persone, dovrà contenere, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della

scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta. 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, 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'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 13:00 del giorno prima (nella fattispecie della data fissata per l'esame delle offerte , 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 od 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 ed 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);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione, mediante bonifico, della cauzione al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization.*

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che le offerte (o domande di partecipazione all'incanto), devono essere trasmesse da apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia per come al punto 4 lettera n) che precede e **l'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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, il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può

visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.
Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, 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 su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola 0982/6221228.
Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
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 ed 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.
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_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA) -contenuto, documenti da allegare

L'offerente che intenda presentare offerta su supporto analogico, deve presentare presso lo Studio del professionista delegato in Paola (CS) alla Via Corso Roma, 3, **entro le ore 13: 00 del giorno 8 FEBBRAIO 2027** 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 ed 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);
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 deve 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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166–1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
L'offerente dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel Comune di Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola. 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 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.
Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato,

all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato.

All'esterno della busta dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che 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 busta , che il professionista -o suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito.

Se la cauzione è stata versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del soggetto gestore, è necessario produrre prova dell'avvenuta esecuzione di tale versamento, da inserire, parimenti nella busta. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto (o domanda di partecipazione all'incanto), sono regolate dal codice di procedura civile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il Cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura. Mentre alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale. In caso di offerte 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 con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. A norma dell'art. 572, comma 2, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, comma 3, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia

offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. 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 presso il suo studio ovvero nel luogo fissato per l'esame delle offerte come sopra.

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul *Portale delle Vendite Telematiche*. L'avviso e la relazione dell'esperto saranno diffusi sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (www.tribunaledipaola.it) e sui siti Internet individuati nella Convenzione tra il medesimo Tribunale di Paola e la Ediservice s.r.l (www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), nonché sul giornale di informazione " *Il Quotidiano del Sud".*

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Paola e di ubicazione dell'immobile.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure *ex* art. 2770 c. c., all'ulteriore forma di pubblicità da questi eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa sarà depositata nel fascicolo telematico.

Per quanto quivi non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza emessa dal G.E. in data 19/10/2026 alla quale si fa espresso rinvio.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Paola, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Sabrina Sorace