

TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1/2013 R.G. E.I.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(vendita senza incanto)

Il sottoscritto professionista, **Dott. ANTONELLO MASTROMARCHI**, con studio in Scalea (Cs), alla Via Rendano, 23;

- vista l'ordinanza di vendita, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica LAINO in data 28/06/2023 a norma del D.L. 83/2015 (conv. L. 132/2015) e del D.M. 32/2015, con cui è stata disposta la vendita coattiva del compendio pignorato nel procedimento esecutivo immobiliare n. 1/2013 R.G.E.I. promosso da Curatela Fallimentare So.Cost. Srl contro *omissis* (ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196), e sono state delegate ai sensi dell'art. 591-bis cpc, al sottoscritto professionista le relative operazioni;
- visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c.

RENDE NOTO

che è fissata per il giorno **07/05/2024** alle ore **10.00**, presso la **Sala n. 1 Aste Telematiche-S.A.T. ubicata in Paola (Cosenza) Via Giacontesi 4 p.t...** la **VENDITA SENZA INCANTO, in unico lotto, della piena proprietà**, del bene immobile assoggettato ad espropriazione, di seguito analiticamente descritto:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: **magazzino-deposito** ubicato nel Comune di Diamante, Località Cirella in Via Vittorio Veneto, posto al piano seminterrato di un complesso residenziale, articolato su un unico livello e composto da un unico vano. L'altezza è variabile, da un minimo di m 1,20 nella zona sottoscala ad un massimo di m 2,35.

L'immobile si sviluppa su due affacci verso l'esterno rivolti rispettivamente verso Ovest/Sud-Ovest (porte basculanti di ingresso) ed Est/Nord-Est (numero 3 finestroni m1,60x0,90). Esso confina sul versante Nord/Nord-Ovest con altra unità immobiliare, sul versante Sud/Sud-Est con altro locale magazzino con cui risulta comunicante per mezzo di una luce di dimensioni 1 m x 2 m circa, sui restanti versanti con area cortilizia.

La superficie calpestabile è di mq 122, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 131 mq. In catasto del Comune di Diamante al **Foglio n. 4 particella n. 457 sub 31, cat. C/2 classe 2, consistenza 130 m2 r.c. € 402,84.**

Prezzo base: € 30.093,08 (euro trentamilanovantatre/08), ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo dell'ultima vendita già ridotto rispetto al valore determinato dall'esperto stimatore Ing. Ottavio Palermo, nella propria relazione estimativa, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene staggito. **Dal prezzo sono stati detratti gli oneri per la sanatoria e per lavori di ripristino della parete Sud/Sud-Est previa chiusura del varco verso l'adiacente unità immobiliare (si rinvia espressamente alla perizia del CTU ed alla perizia integrativa del CTU).**

Prezzo minimo offribile: € 22.569,81 (euro ventiduemilacinquecentosessantanove/81)

Offerte minime in aumento: nel caso di presentazione di più offerte verrà disposta la gara tra gli offerenti ex art 573 C.p.c., e la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta.

Diritti: piena proprietà

Condizioni: L'immobile è occupato.

Dati Catastali: censito nel N.C.E.U. del Comune di Diamante al Foglio **4 particella n. 457 sub 31, cat. C/2 classe 2, consistenza 130 mq**

Vincoli: sull' immobile in oggetto non vi è alcun tipo di vincolo né storico, né artistico, né alberghiero, nè esistono diritti demaniali o usi civici.

Situazione Urbanistica: Per le informazioni ai fini dell'art. 173-quater disp. Att. c.p.c., si rinvia alla CTU in atti. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art.40, sesto comma, della Legge 47/1985 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. si effettueranno **nell'udienza di vendita fissata per il giorno 07/05/2024 alle ore 10.00 presso la Sala n. 1 Aste Telematiche-S.A.T. ubicata in Paola (Cosenza) Via Giacontesi 4 p.t..** 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 in Scalea (CS) Via Rendano, 23, e partecipano comparendo innanzi al medesimo professionista delegato presso la Sala Aste ubicata in Paola (Cosenza) Via Giacontesi n.4.

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 sito in Scalea (Cosenza) alla Via Rendano, 23, 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 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.

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 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. 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 maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita al n. al n.041/5369911 o consultato 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.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare le offerte nella vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.; ai sensi dell'art. 20 c.1 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. 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"*.

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"),

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 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**) ; 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.

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 della procedura "**Proc. Esecutiva n. 1/2013 – Dott. Antonello Mastromarchi**" e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare **presso lo Studio del Professionista Delegato alla Vendita (Scalea (CS) Via Rendano, 23) entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste.**

Le buste saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte già 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. 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. 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 posto a base d'asta, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti 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.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data della vendita.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente della procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art.41 c.4 D.Lgs. 01 settembre 1993 n.385, in 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. Tutti gli offerenti dovranno 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.). 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 dott. Antonello Mastromarchi presso il proprio studio professionale sito in Scalea (CS) alla Via Rendano, 23 ovvero presso la Sala Aste Telematiche a Paola(CS) in Via Giacontesi, 4 p.t. gestita da Edicom Finance SRL..

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà trasmesso alla Cancelleria del Tribunale di Paola per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio; verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. L'avviso di vendita e la relazione dell'esperto e l'ordinanza di

vendita saranno pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola www.tribunaledipaola.it e sul sito www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. L'estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul quotidiano locale "il Quotidiano del Sud" una sola volta e sarà data diffusione tramite il servizio Postal target prestato da Edicervice Srl.

MAGGIORI INFORMAZIONI

Possono essere fornite presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Via G. Falcone e P. Borsellino, primo piano, o dal Professionista delegato, dott. Antonello Mastromarchi tel. 3383359179, a chiunque vi abbia interesse. Inoltre, ulteriori informazioni possono essere richieste al gestore della vendita Edicom Finance SRL sede di Venezia Mestre telefono 041/5369911 fax 041/5361923 – sede di Palermo tel 091/7308290 fax 091/626372 back office c/o La cancelleria del Tribunale di Paola (CS) con personale qualificato. Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it. Si ricorda che i partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il custode giudiziario del bene pignorato e delegato alle operazioni di vendita è il Dott. Antonello Mastromarchi cell. 3383359179 e-mail: antonello.mastromarchi@tin.it; antonello.mastromarchi@pec.it con studio in Scalea (CS) alla Via Rendano, 23.

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.

Si pubblici nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge.

Scalea 21/02/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Antonello Mastromarchi