

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA n. 70-2020 R.E. I.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica LAINO**

Il sottoscritto **Dott. Michelangelo FERRARO, con studio in Cetraro (CS) – Via Libertà, 54**, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 10.09.2021, a firma del Sig. G.E. Dott.ssa Federica Laino con cui sono state disposte le operazioni di vendita del bene immobile pignorato nel procedimento esecutivo n. 70-2020 R.E.I., conferita la delega al sottoscritto, per come da provvedimento di riassunzione della procedura, a firma del GE Dr.ssa Federica Laino del 05.04.2024;

**RENDE NOTO**

Che è fissata nella Sala Aste Telematiche ubicata in Paola (Cosenza) in Via G. Falcone e P. Borsellino n. 8, la vendita **SENZA** incanto, in unico lotto, della piena proprietà del bene assoggettato ad espropriazione ubicato in **TORTORA (CS)**, così individuato:

**LOTTO UNICO:** Unità abitativa sistemata a villetta, sita in **Tortora (CS)**, facente parte di un complesso edilizio residenziale denominato "Parco Alessandra", ubicato in **Via E. Ferrari n.9, censita nel Foglio n.47, Particella n.79, Sub n.7; Cat. A/3, classe 3, vani catastali 7, rendita Euro 361,52**, Piani Terra e Primo, con area cortilizia esclusiva al piano terra e censita nel medesimo foglio con la **Particella n.187, Sub n.13**. Piano Terra composto da: un vano principale ad uso ingresso e soggiorno-pranzo, un vano ad uso cucinino non abitabile ed un modico servizio igienico, ricavato in minima parte nel sottoscala, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia. Completa la consistenza a questo livello l'area cortilizia esclusiva, riportata in catasto come area urbana (Rif. Foglio n.47 P.la n.187 Sub n.13), attraverso la quale si accede all'abitazione. Essa è organizzata da spazi lasciati a verde, come l'aiuola lungo tutto il confine ed il giardino nella zona d'ingresso, e da parti pavimentate, come il vialetto d'accesso e tutta l'area lungo il confine Ovest del lotto. Piano Primo composto da: un vano ad uso disimpegno a cui si giunge dal piano terra attraverso il vano scala aperto, tre stanze da letto ed un servizio igienico cieco, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia. Completa la consistenza a questo livello un balcone coperto a servizio delle due stanze da letto lato Ovest. I confini risultano: a Nord con unità immobiliare di cui all'interno 6, ad Est con area condominiale, a Sud con proprietà privata a Ovest con lotto urbano di cui alla p.la n.2284. La superficie netta calpestabile interna è così distribuita: Piano Terra = 37,91 mq Piano Primo = 42,18 mq **TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE INTERNA = 80,09 mq**. Proprietà esclusiva. L'immobile risulta libero.

Il prezzo stimato è di **euro 104.300,00 (euro centoquattromilatrecento/00)**, (già al netto delle detrazioni per spese variazione catastale, spese per lavori di demolizione e ripristino e spese per sanatoria urbanistica, come da CTU in atti). **Offerta minima: € 78.225,00 (euro settantottomiladuecentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo a base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c. Rilancio minimo in caso di gara Euro 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00).**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, Dott. Michelangelo Ferraro, tel. 0982/972680.

Ai fini dell'art. 173-quater disp. Att. C.p.c., come da relazione peritale del CTU in atti, si indica che: l'immobile staggito presenta degli abusi che non risultano sanabili, consistenti nell'aver ampliato la superficie lorda assentita in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio. A seguito dei rilievi metrici eseguiti sugli immobili pignorati e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali, sono emerse delle lievi difformità in ordine di rappresentazione grafica, per le quali il CTU non ha provveduto ad eseguire le opportune variazioni catastali, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice. sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva così come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti. Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale. 'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.170/D.M. del 25.10.1982 – pratica edilizia n.75/1982 - rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortora (CS) in data 25.10.1982, alla quale non hanno fatto seguito altri titoli abilitativi edilizi. L'immobile è provvisto del permesso di abitabilità o d'uso rilasciato dal Sindaco del comune di Tortora (CS) in data 27.04.1984, n.537. La destinazione d'uso dell'immobile periziato è perfettamente compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico, con i titoli abilitativi e con quanto censito in catasto, ovvero ad uso "residenziale". Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio sopra citato, con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, emerge una sostanziale difformità di natura urbanistica, ovvero che l'unità immobiliare ad uso abitazione, oggi composta da due livelli fuori terra – piano terra e primo – quest'ultimi a livello progettuale dovevano rappresentare, invece, due unità abitative distinte e separate. Nello specifico una prima unità era stata progettata al piano terra con accesso lato Ovest, da dove attualmente si accede, mentre una seconda unità era stata progettata al piano primo per la quale si era prevista una scala esterna posta lungo il prospetto lato Sud, che di fatto non è stata mai realizzata. L'elencazione degli abusi, suddividendoli secondo i rispettivi piani di appartenenza: Piano Terra – nel progetto approvato è riportato un balconcino in prossimità dell'ingresso, in quanto detto piano risulta rialzato rispetto alla quota dal piano di campagna, ma che di fatto non esiste o quanto meno se esisteva è stato rimosso. La tamponatura lato Ovest, del vano soggiorno-pranzo, è riportata in progetto in posizione arretrata rispetto a quella dello stesso prospetto, lasciando così una rientranza che ad oggi non risulta presente, in quanto verosimilmente nel corso dei lavori fu realizzata in maniera lineare, generando così un aumento di volumetria. Rispetto al progetto approvato la disposizione interna dei vani è difforme anche in ragione del fatto che detto piano era stato concepito come unità abitativa a se stante, mentre di fatto risulta la zona giorno che si collega alla zona notte del piano superiore attraverso la realizzazione della rampa di scala interna. Infine sono state apportate variazioni al prospetto lato Est, circa le aperture delle finestre. Piano Primo – Ribadendo quanto già asserito circa il progetto approvato che prevedeva per questo piano un'unità abitativa a se stante, si evidenzia, quindi, una diversa distribuzione interna dei vani con contestuale aumento di superficie utile, nonché quindi di volumetria, per quanto attiene agli oggetti nelle attuali camere da letto lato Sud. Ulteriore aumento volumetrico si evidenzia nell'aver realizzato la tamponatura lato Ovest in maniera lineare senza l'arretramento previsto in progetto. Infine sono state apportate variazioni al prospetto lato Est, circa le aperture delle finestre. A fronte delle difformità sopra indicate non risultano presenti richieste e/o procedimenti amministrativi tendenti alla loro sanatoria e/o richiesta di condono edilizio. Valutata l'entità e la tipologia dei precitati abusi si può asserire che gli stessi non risultano sanabili in quanto: 1) Non è applicabile il beneficio previsto dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n.47/85, in quanto le ragioni del credito della presente procedura esecutiva sono sorte successivamente all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio – Legge n.326/2003 e comunque trattandosi di superfici utili residenziali ricadenti in zona a vincolo paesaggistico-ambientale sarebbe comunque inibita una loro sanabilità in ordine all'ultimo condono edilizio di cui alla precitata legge; 2) Non è applicabile l'istituto della sanatoria edilizia previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. in quanto all'atto dell'abuso la cubatura disponibile e non utilizzata, riscontrabile nella relazione tecnica di progetto, è nettamente inferiore a quella realizzata abusivamente sull'immobile staggito. Pertanto alla luce di quanto sopra, per detti abusi, va considerata la demolizione e successiva realizzazione di tutte quelle opere tese al ripristino della funzionalità del bene immobile. Codesti interventi sono tranquillamente realizzabili senza che venga pregiudicata la staticità dell'intero organismo edilizio, trattandosi sostanzialmente di demolizione di sola tamponatura.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica in atti. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 1, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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. sono fissate per il **giorno 02.08.2024 alle ore 10.00 presso la Sala Aste Telematiche – S.A.T., stanza 1, ubicata in Paola (Cosenza) in Via Giacontesi n. 4.**

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 partecipano comparando innanzi al professionista delegato, presso il suo studio in **Cetraro (CS) – Via Libertà, 54** e partecipano comparando innanzi al medesimo professionista delegato **presso la Sala Aste Telematiche – S.A.T., stanza 1, ubicata in Paola (Cosenza) in Via Giacontesi n. 4.**

La presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto su supporto analogico dovrà avvenire **entro le ore 13.00 del giorno 01.08.2024** con le modalità di seguito indicate in ossequio all'ordinanza del sig. Giudice del 10.09.2021.

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. della persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015, presentare entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore ai 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale 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 pec: [michelangeloferro@pec.it](mailto:michelangeloferro@pec.it)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni è contattabile il gestore della vendita ai n. 041/5369911 (fax 041/5361923), 091/7308290 (fax 091/6261372) 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, presso lo studio del professionista delegato in Cetraro (CS) – Via Libertà, 54, 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 della 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 delle offerte; gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta che il professionista delegato 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 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: 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").*

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 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 n. 70-2020 R.E.I. del Tribunale di Paola Dott. Michelangelo Ferraro e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio in Cetraro (CS), Via Libertà, 54, 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 a 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 aver 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.

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.).

La CTU è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), sugli stessi siti sono pubblicati l'ordinanza di vendita ed il presente avviso.

Una copia del presente avviso per estratto verrà pubblicata su "IL QUOTIDIANO DEL SUD" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica).

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 presso il suo studio ovvero presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) ubicata in Paola (Cosenza) in Via G. Falcone e P. Borsellino n. 8.

E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni 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 delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario è il Dott. Michelangelo Ferraro con studio in Cetraro (CS), in Via Libertà n. 54, telefono 0982/972680.

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 pubblichino nelle forme di cui sopra.

Cetraro (CS), li 22.04.2024

**Il professionista delegato  
Dott. Michelangelo Ferraro**