

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA R.E.I. n.14/2021

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA LAINO

delegato dottore commercialista Franco Vommaro

Vista l'Ordinanza del Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Federica Laino del 10/05/2024, con la quale è stato disposto la vendita dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva iscritta al R.G. E.I. n.14/2021 del Tribunale Ordinario di Paola ed il Provvedimento successivo a firma dello stesso Giudice del 30 gennaio 2026 con il quale è stato autorizzato il prosieguo della procedura e confermato il sottoscritto professionista, Franco Vommaro, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. .

RENDE NOTO

che in data **18 (diciotto) dicembre 2026 alle ore 09:30** avrà luogo la **Vendita Senza Incanto, presso la stanza n. 1 della Sala Aste Telematiche**, ubicata in **Paola (CS)** al piano terra di Via Giacontesi n. 4, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., **in un Unico Lotto, quota intera e piena proprietà, costituito da n.1 unità immobiliare ubicata nel comune di Praia a Mare (CS), Via Saracinello snc**, assoggettata ad espropriazione e così individuata:

Struttura ricettiva censita al Foglio n.59, Particella n.422, senza Sub, Categoria D/2, rendita Euro 18.437,51 - Piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo. (con Mappali Terreni Correlati Codice Comune G975 - Foglio 59 - Particella 570) (ALBERGO).

Il **Lotto Unico**, come sopra individuato catastalmente, e con tutti i diritti sulle strade di lottizzazione, sugli impianti fognari e gli altri servizi derivanti dalla convenzione di lottizzazione convenzionato con atto a rogito del segretario capo del comune di Praia a Mare in data 8 giugno 1985, rep.n.197, registrato a Belvedere Marittimo il 18 giugno 1985 al numero 705 e trascritto il 5 luglio 1985 ai numeri 13705/112896, per come specificato nelle due CTU si sviluppa su vari livelli, come segue:

Piano Seminterrato: costituito da locali di deposito e stoccaggio materie prime ed in parte da camere d'albergo dotate di ampi spazi esterni utilizzati a solarium. L'altezza netta interna è variabile, ossia, per la zona destinata a deposito è pari a 2,90 mt, mentre per la parte destinata alle camere risulta di 2,70 mt.

Piano Terra: si compone della zona cucina e sala ristorante, della zona uffici/direzione e servizi, della zona reception con area d'attesa, angolo bar, salette per colazioni e conferenze con vista panoramica. L'altezza media prevalente è di 2,95 mt.

Piano Primo: composto da n.10 camere da letto, tutte dotate di servizio igienico esclusivo, di cui 6 munite anche di terrazzino e/o balconcino con vista mare. L'altezza netta interna è di 2,75 mt.

Piano Secondo: composto da n.5 camere da letto, tutte dotate di servizio igienico

esclusivo. Trattandosi di piano mansardato l'altezza netta interna risulta variabile, ossia quella massima è pari a 2,85mt e quella minima è pari a 1,60 mt

Confini : a Nord con le particelle nn.19 e 392, ad Est con la particella n.16; a Sud con le particelle nn.28, 29, 31 e 32; ad Ovest con particella n.283.

L'immobile oggetto di perizia consiste in un lotto urbano composto da una struttura ricettiva di un corpo di fabbrica principale adibito ad albergo-ristorante con adiacente veranda esterna dotata di angolo pizzeria e da un'area di pertinenza circostante sistemata in parte a zona piscina ed in parte a parcheggi. Il lotto urbano oggetto di esecuzione risulta di forma irregolare ed è esteso catastalmente 11.355 mq, dei quali il fabbricato principale ne occupa circa 600 mq, la zona piscina ed i percorsi di accesso all'incirca 900 mq, mentre la zona a parcheggi e viabilità 1200 mq. La restante superficie è sistemata ad aiuole e terreno libero, con vegetazione spontanea a prevalenza macchia mediterranea, descritti nel perizia tecnica di stima del 10 aprile 2024 a firma del geom. Arlia; nonché, alla relazione tecnica integrativa del 3 ottobre 2025 redatta dallo stesso tecnico che ha reso le seguenti conclusioni: *“Alla luce delle verifiche svolte e delle circostanze emerse nei sopralluoghi e dall'analisi documentale, si conferma che i locali tecnici, le vasche di accumulo e gli impianti accessori risultano funzionali ed essenziali al servizio del Condominio “Villaggio la Foresta”. Tali elementi, tuttavia, per caratteristiche, consistenza e modalità d'uso promiscuo con la proprietà esecutata, non assumono rilievo tale da incidere sul valore dell'immobile pignorato, né tantomeno per uno loro “stralcio” dal lotto periziato. Pertanto, l'insieme delle integrazioni e degli accertamenti effettuati non comportano alcuna variazione del valore già determinato nella perizia originaria, precedentemente depositata agli atti del fascicolo telematico.”*; alle quali si rinvia.

E' stato rilasciato dal comune di Praia a Mare (CS) certificato di agibilità e abitabilità in data 12/4/2000, prot. 3473/1.

Inoltre dalla CTU sono emerse difformità:

-catastali sanabili con la presentazione di una variazione catastale, il cui costo è stimato in euro 3.000,00;

-urbanistiche ed edilizie sanabili il cui costo è stimato in euro 5.000,00; urbanistiche ed edilizie non sanabili con ripristino dello stato originario il cui costo è stimato in euro 10.000,00.

STATO IMMOBILE attualmente locato a terzi con contratto di locazione, annuale con scadenza fissata al 28 febbraio 2027, di affitto ramo di azienda del 05/03/2026 a firma del notaio Avv. Antonio Montesano di Paola, registrato con prot. 4947, Serie 1T, in data 14/03/2026 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

€1.729.125,00 (Euro un milione settecento ventinovecentoventicinque/00)

PREZZO MINIMO OFFRIBILE:

€1.296.843,75 (Euro un milione duecento novantasei ottocento quarantatre/75)

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore ad € 69.165,00, ossia pari ad almeno il 4% del prezzo base d'asta – (pagina 8 dell'Ordinanza).

I beni facenti parte del Lotto Unico di cui sopra con gli elaborati grafici risultano meglio descritti nelle due relazioni di stima (originale del 10/04/2024 ed integrativa del 03/10/2025) a firma del geom. Arlia Giuseppe che devono essere consultate dall'acquirente ed alle quali 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.

Le relazioni sono consultabili 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.

Data esame offerte: ore 09:30 del giorno 18/12/2026

Termine presentazione offerte: ore 13:00 del giorno 17/09/2026, 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 offerta con modalità telematica, le modalità telematiche saranno di seguito dettagliate;
B) in caso di offerta in formato analogico queste dovranno pervenire presso lo Studio del Delegato sito in Fiumefreddo Bruzio (CS), alla Via Nazionale, n.30, telefono 0982-71711, cellulare 340-9035777. **Luogo di esame di tutte le offerte:** le offerte pervenute, sia con modalità telematica sia con modalità analogica, saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche sita nel Comune di Paola (CS) alla Via Giacontesi n.4.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile;
- la vendita dei beni 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 delegato è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi in conto residuo prezzo di aggiudicazione.

E' possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al cd. 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. 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 gli immobili 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

*Dottore commercialista Franco Vommaro, con studio in via Nazionale n.30
87030 Fiumefreddo Bruzio (CS) tel. 098271711- cell. 340-9035777*

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 15% 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, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione.

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, *etc.*

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Custode è il Dottore commercialista Franco Vommaro, con studio in Fiumefreddo B. (CS) Via Nazionale, n.30 telefono 098271711, cell. 3409035777 che assiste i potenziali interessati nel

corso delle visite prenotate e concordate.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita "sincrona mista"** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 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 G.E. con provvedimento del 19/04/2018, è la Edicom Finance 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 comparando 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 s.r.l., sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi n.4 piano terra.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE 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.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE 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 connoti 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. Franco Vommaro**", inserito nella medesima busta contenente l'offerta da consegnare allo stesso professionista delegato presso il Suo Studio in Fiumefreddo Bruzio (CS) alla Via Nazionale n.30, entro il termine sopra indicato.

VALIDITÀ 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 non è efficace:

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.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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.

Chi intende trasmettere l'offerta e partecipare alla vendita con modalità telematica deve ricorrere alle seguenti modalità:

- a)trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica sopra individuato, o rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12, co.4, del D.M. n. 32/2015;

b) 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 dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. 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'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- c) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero od altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene;
- h) l'indicazione del professionista delegato;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) 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 dalla vendita);

- k) 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;
- 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*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

• Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore.

Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

• Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

• Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

• Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico

bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

•Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata.

Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:

1) confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

2) firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla, nel caso non si avvarrà di una PEC per la vendita telematica, per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*. L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**. L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

L'offerta non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura 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 c/o Banca Sella**), detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta., il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "*cauzione*", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 comma 2 D.M. n.32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato pdf) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita 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.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, 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 MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente che intenda presentare offerta su supporto analogico, deve depositare presso lo Studio del professionista delegato in Fiumefreddo Bruzio(CS) alla Via Nazionale, n.30, entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste, una busta chiusa contenente una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- p)i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - q)l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - r)l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Pag. 10
- s)il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - t)la descrizione del bene;
 - u)l'indicazione del professionista delegato;
 - v)la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - w)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 dalla vendita);
 - x)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 anche 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, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.

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 presentate, 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 e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta chiusa.

All'esterno della busta medesima, 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; il professionista e la data e l'ora di presentazione della busta stessa.

Se la **cauzione** è versata **tramite assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Dott. Vommaro Franco"**, questo è inserito nella predetta busta, che il professionista delegato ricevente o il suo delegato *ad hoc* provvedono a sigillare 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.**

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.

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. 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. 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, ove si tratti di offerente in via analogica o offline**, se offerente in via telematica. 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 oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la Sala Aste.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**. L'avviso e la relazione dell'esperto e gli altri allegati saranno diffusi sui siti internet www.tribunaledipaola.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it, nonché sul quotidiano di informazione "Il Quotidiano del Sud".

*Dottore commercialista Franco Vommaro, con studio in via Nazionale n.30
87030 Fiumefreddo Bruzio (CS) tel. 098271711- cell. 340-9035777*

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 nel comune di Paola ed in quello di ubicazione dell'immobile, **almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte**. 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 l'ordinanza emessa dal G.E. alla quale si fa espresso rinvio.

Maggiori informazioni possono chieste al dottore commercialista Franco Vommaro, tel. 0982-71711, cell.340-9035777, e-mail studio-vommaro@libero.it, pec: franco.vommaro@pec.commercialisti.it e al **Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l.**, Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 - Sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale di Paola con personale qualificato, **Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it**.

Custode del bene è il dott. Franco Vommaro

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Fiumefreddo B. Li, 18/09/2026

Il professionista delegato

dottore commercialista

Franco Vommaro